

Æ

Skjelvikvegen 80

5307 Ask • Askøy kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne din nye fritidsbolig

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Din nye fritidsbolig?	16
Informasjon & dokumenter	150
Kort om oss	253

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Skjelvikvegen 80, 5307 Ask

MATRIKSEL

Gnr. 24 Bnr. 120 i Askøy kommune

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 137 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1968

TOMT

Eiet tomt 1500 kvm

Tomteareal er hentet fra skylddelingsforretning og er ikke kontrollmålt. Det vil være noe endring etter grensejustering.

PRISANTYDNING

3 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kåre Andreassen Takstdato: 31.05.23 12:00

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

kr 101 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 091 120,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 900,- (Boligkjøperpakke 1f (valgfritt))

kr 4 101 020,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 1 975 pr. år Inkl feiing og standardgebyr hytterrenovasjon BIR (kr. 1.426,-)

EIER

Eric Malvin Jacobsen Laila Gunvor Jacobsen

Beskrivelse

PARKERING

God plass til flere biler på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Hanevik og Skjelvikvegen 80! Dette er en flott fritidsbolig som ligger i en blindvei i et etablert bolig- og hytteområde på Askøy, med en nydelig utsikt mot Åsane, Salhus og Holsnøy. Det er ikke lange veien til turstier, sjø og flotte badeplasser. Det er også kort vei til andre fasiliteter som Bakstehuset, fotballbane m.m

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar på Ask en kort kjøretur unna, samt Bunnpris i Florvåg. For et ytterligere tilbud av varer og tjenester er Kleppestø senter en kort kjøretur unna, og kan tilby fasiliteter som apotek, frisør, vinmonopol, legesenter, tannlege, restaurant og mye mer.

Det er flotte turmuligheter på øyen, som fjelltoppene Storavarden, Langafjellet og Kollbeinsvarden for å nevne noen. Nord på Askøy er det også flotte turmuligheter på Herdla og lysløype. Ellers er det også flotte turstier innover Svartedalen, opp Rindane og mer. For de som foretrekker innendørs trening er På trening det nærmeste senteret en kjøretur unna, samt Family Sports Club Askøy.

For kollektiv transport er nærmeste bussholdeplass Hanevik som kun er en 10 minutters gange unna. Her går busslinjen 485 til og fra Hanevik og Bergen busstasjon, via Kleppestø terminal. På terminalen går det igjen busser til de andre områdene på øyen, samt bydelene i Bergen. Det også en kai hvor det går hurtigbåt fra øyen til Bergen Sentrum.

TOMT

Eiet tomt, 1500 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

Kjeller (s-rom): 53 BRA

1.etg: 55 kvm BRA / 55 kvm P-rom

2.etg: 29 kvm BRA / 29 kvm P-rom

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Entre/trapp 7,8 m², kjøkken 7,9 m², soverom 6,7 m², spisestue 6,8 m², gang 2,1 m², bad 3,6 m², stue 19,4 m².

2.etg: Trapperom/gang 4,9 m², soverom 11,7 m², soverom 10,6 m²

Kjeller S-Rom: Verkstedsrom 23,4 m², Kjellerrom m/trapp 17,1 m, teknisk rom 5,6 m² bod for snurredass 6,7 m².

I tillegg er det laget et rom for klestørk. Delvis åpnet rom med spalteåpninger i yttervegger. Overbygget areal 7,8 m². Rommet er ikke medtatt i arealberegninger av kjeller.

Naust (51 kvm BRA):

Loft: 17 kvm notloft

1. Etasje: Naustrom

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kåre Andreassen:

Grunn og fundamenter: Bygningen har grunnmur som er murt på støpt og armert ringmur

Yttervegger: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ny kledning og isolasjon på sørvegg utført av Villa Service Ca 2003. Vegg utenfor stue i øst ble skiftet etter 2010.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har saltak i sperrekonstruksjon, tekket med Shingel i 1990.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

- Manglende rekkverk på utvendig trapp

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Grunnet alder og slitasje på enkelte.

- Utvendig dører (balkongdør): Grunnet alder og slitasje.

- Overflater våtrom: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige

materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er montert et Velux vindu i skråtak mot sørøst.

Karmer har svake tegn til kondensmerker grunnet manglende ventilasjon av vindu og rommet ellers.

- Kun naturlig ventilasjon på bad

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Opplyst at vannkvalitet er testet tidligere og at det ble var spor av kolibakterier i brønnvannet.

- Utvendig taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på taktekkningen og undertak.

- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Rekkverk på 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 1 meter.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt avvik i fall i hovedetasje:

Fa sør mot nord fra 20 - 28 mm avvik med et merkbart søkk i gulv i senter av stue.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er avvik:

Det ble påpekt "noen fuktmerker periodevis nederst i vegg mot sør/vest".

Ellers var det svake tegn til saltutslag enkelte steder i sør og i vest.

I rom for snurredass er det viktig med god ventilasjon grunn fukt fra synlig fjell samt stedvis noe saltutslag på grunnmur

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I tillegg til nevnte merknader er det lav overhøyde fra utsparring for trappeløp til trappetrinn og korte inntrinn.

- Opplyst i egenerklæring "Det har i vinter vært registrert, for første

gang, spor etter mus evt. flaggermus i en kjøkkenskuff under vasken på kjøkkenet".

- Bad: Grunnet dårlig fall og sluket ligger under dusjkabinett.

- Deler av vannrør i kobber er fra rundt 1990 og passert halvpart av forventet brukstid.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opplyst at det er brukt smørmembran på utside grunnmur
- Grunnmur: "Graving under det nord/østre hjørnet av grunnmur førte til en liten sprekk på grunnmuren mot øst. Dette skjedde omkring 1975. Konsekvens: Nivået på stuegulvet mot samme hjørnet ble noe lavere. Det har vært konstant etter skadetidspunktet".
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRROM

Primærrom: 84 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 137 kvm

Standard

STANDARD

Skjelvik - Hanevik

Hytte m.m. er tilbygget og delvis renoveret og fremstår i dag i god stand.

Snurredass fra 2008, bad/vaskerom fra 2008, kjøkken fra 2016.

Oppgradert el.anlegg og VVS i god stand med flere nye komponenter.

Innlagt vann fra privat brønn.

Gråvann fra bad og kjøkken til samleikum.

Tilhørende redskapsbod bygget i 2020 og en flott nausteiendom bygget i 2016.

Fritidseiendommen gir et godt helhetsinntrykk.

Takkonstruksjonen har saltak i sperrekonstruksjon, tekket med Shingel i 1990.

Plast takrenner og nedløpsrør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ny kledning og isolasjon på sørvegg utført av Villa Service Ca 2003. Vegg utenfor stue i øst ble skiftet etter 2010.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra byggeår eller er skiftet i tidsrommet 1990 - 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022.

Balkongdør i tre fra 2001.

Altan 9,2 m² fra 1975 og markterrasse på 33 m² bygget ved egeninnsats i 2019.

INNVENDIG

Gulv: Laminat, furu parkett fra 1990, betong, fliser og belegg.

Vegger: Trepanel, malte plater og pusset leca.

Innvendige tak: Malte plater, trepanel og himlingsplater. Gjennomgående pene overflater med normal overflateslitasje.

Hytten har renoverte overflater i hovedetasje hovedsaklig utført etter 2000. Loft har pene overflater men av eldre dato. Kjeller har overflater fra byggeår i god stand.

Bod for snurredass og teknisk rom ble bygget i 2008.

Boligen har mursteispipe inndekket med beslag over tak. I stue er det montert en peisovn med ubrennbar plate på gulv.

Ellers er det varmekabler på bad og vegghengte panelovner til oppvarming.

Gulv er av betong. Yttervegger er av 200 mm Leca med pusset og malte overflater.

Boligen har lakkerte tretrappe og finerte dører fra byggeår innvendig.

VÅTROM

Bad/vaskerom i hovedetasje fra 2008.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

KJØKKEN

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte hvite fronter fra 2016. Vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

Soverom: 3 stk romslige soverom med plass til seng og oppbevaring.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for naust datert 30.04.2021.

Det foreligger ikke ferdigattest på hytte, men det foreligger eldre tegninger og byggesak fra 2004 vedr endringer.

Det foreligger ikke byggesak for boder på tomten.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Varmekabler på bad og vedovn i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 1 975 pr. år inkl feiing og standardgebyr hytterenovasjon BIR (kr. 1.426,-)

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr ,- pr..

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell fritidsbolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 18390973

FORMUESVERDI

Formuesverdi kr 71 850 pr.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber skiftet rundt 1990 og delvis renoveret i nyere tid (2008 - 2022).

Opplyst info:

- Fritidsboligen har innlagt vann fra brønn som står på nabotomt. Det er avtalt tidsbestemt bruk av brønn i fem år, med opsjon videre om tomten ikke skal selges eller bebygges.

I følge selger har en grunnflate i bunnen på ca 5x4m. (20kv.m) dybden er ca 4m. Fyllingsgraden er normalt 2-2,5m vannstand. Dette gir et volum 40-50 kubikkmeter eller 40.000-50.000 liter.

- Det har aldri har vært mangel på vann grunnet godt tilsig.

- Brønn har ikke vært vasket på flere år.

- Vanninntak har grovt og fint filter + UV stråling.

Instrument som teller ned til filterskifte.

Det er avløpsrør av plast for gråvann som ledes til samlekum i hage på nordøstside av bygning.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra

kjøkkenventilator fra 2016, ellers naturlig

ventilasjon fra byggeår eller senere fra ventiler i

vinduer. I tillegg er det mekanisk ventilasjon via snurrelassen og

over tak.

Det er montert varmekabel i vann-inntaket til hytten (Elvestadkabel) som en ekstra frost-gardering i kalde vintre.

Fritidsboligen har en 4-kammer snurrelass med vindvifte.

Biologisk toalett med stor kapasitet. Vindvifte sørger for god avtrekk uten bruk av strøm.

Toalettstol i porselen og komplett luftesystem med takgjennomføring og mansjett.

Rom for snurrelass er på 6,7 m² og har støpt gulv med varmekabler, upusset leca yttervegger og panel i tak.

Varmtvannstanken er av type OSO produsert 02.02.2015.

Utskifting av sikringssskap, installasjon på nytt kjøkken. AS Petterson & Gjellesvik, 2016-2017 (opplyst).

Installasjon naust ble utført av Installatør Håkon Olsen AS, 2015.

El. skap med automatsikringer 8 stk, 3 x 40 Ampere hovedsikring. 230 Volt anlegg.

Ny stigeledning i 2015 (opplyst).

Kontroll av anlegget ble utført av BKK 14.07.2020 (opplyst)

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmedling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet.

Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmedling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmedlingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmedlingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmedling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmedling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmedling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

2003/7592-1/50 Jordskifte
02.06.2003
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder naustetomt og grenseganger der nede.

2016/616832-2/200 Jordskifte
06.07.2016
Jordskiftesak 1200-2015-0001 STIEN gnr. 24 ved Nord- og Midhordland jordskifterett
Gjelder veirett for bnr 125 som ønsket bedre atkomst til veien.

1966/205539-1/50 Registrering av grunn
10.11.1966
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4627 Gnr:24 Bnr:28

2020/2691309-1/200 Bestemmelse om båt plass/bryggeplass
03.07.2020 21:00
Rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:24 Bnr:177

Rettigheter på 4627-24/28
Rettigheter i eiendomsrett
1966/5539-1/50 Bestemmelse om veg
10.11.1966
Skylddelingsforretning med veirett ang naustet og hytten.

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:24 Bnr:120
Bestemmelse om naustplass
Rettigheter på 4627-24/93
Rettigheter i eiendomsrett

2020/2691297-1/200 Bestemmelse om bebyggelse
03.07.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:24 Bnr:120
Bestemmelse om vedliehold
Gjelder lov til å bygge på/over nabogrense nede ved naust og lov til vedlikehold når det er nødvendig.

Rettigheter på 4627-24/177
Rettigheter i eiendomsrett
2020/2691343-1/200 Bestemmelse om bebyggelse
03.07.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:24 Bnr:120
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat til offentlig vei. Det er brønn og snurredo.

REGULERING

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplan er avsatt til LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Kommuneplaner
Id 9001
(http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.2012
Bestemmelser -
<https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/9001/Dokumenter/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%20012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf>
Delarealer Delareal 46 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnN
Delareal 100 m
Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnLNFRb_31

Kommuneplaner under arbeid
Id 9002
(http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9002)
Navn Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommuneplanens arealdel
Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 9101
(http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9101)
Navn Kommunedelplan for sambandet vest
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommunedelplan
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

kr 101 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 091 120,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 900,- (Boligkjøperpakke lf (valgfritt))

kr 4 101 020,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 48.000

Tilrettelegging: 12.900

Grunnpakke: 15.000

Markedspakke: 14.900

Oppgjørshonorar: 7.990

Visning/Overtagelse: 2.000

Factoring: 2.490

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp er det avtalt salgsgaranti, med unntak av eksterne leverandører.

OPPDRAKSNUMMER

95-23-0094

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg

kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom

misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr:823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

SAKSBEHANDLERE

Lars Draugsvoll Mæland
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler
Mob: 93 68 41 01 / E-post: ldm@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DIN NYE FRITIDSBOLIG?











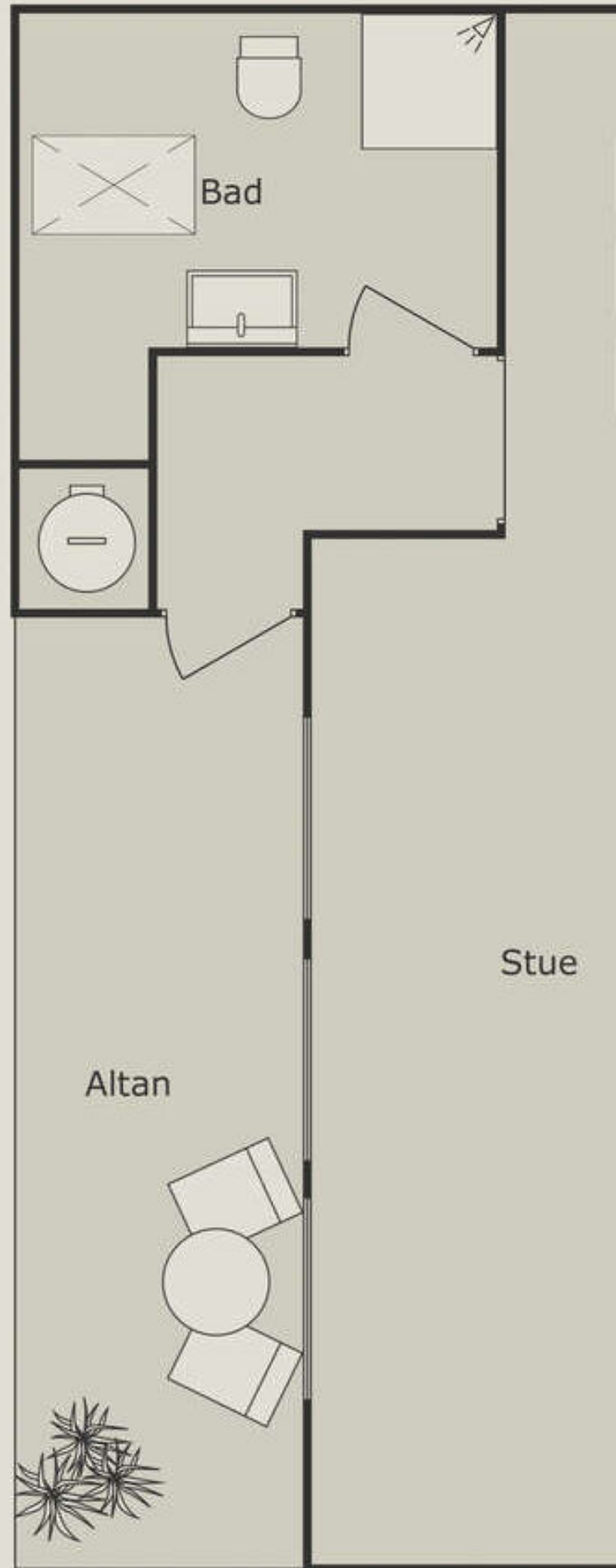


EIE eiendomsmegling

Skjelvikvegen 80

5307 Ask

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimerer



















































































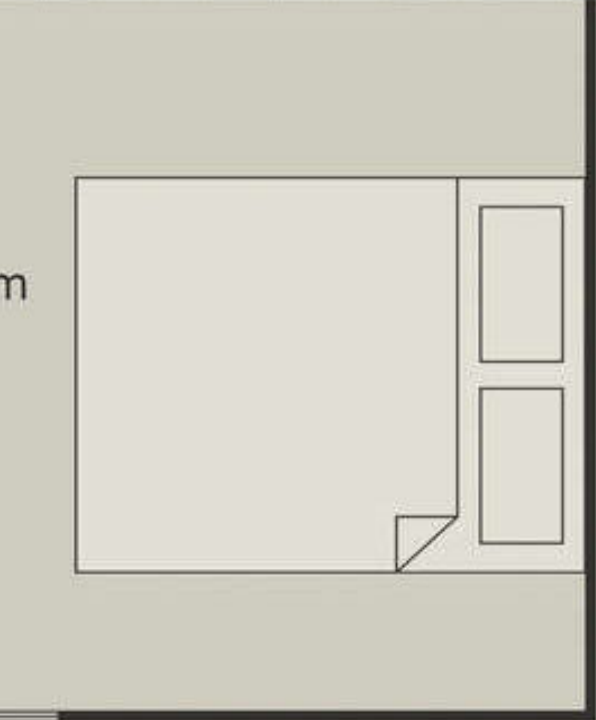
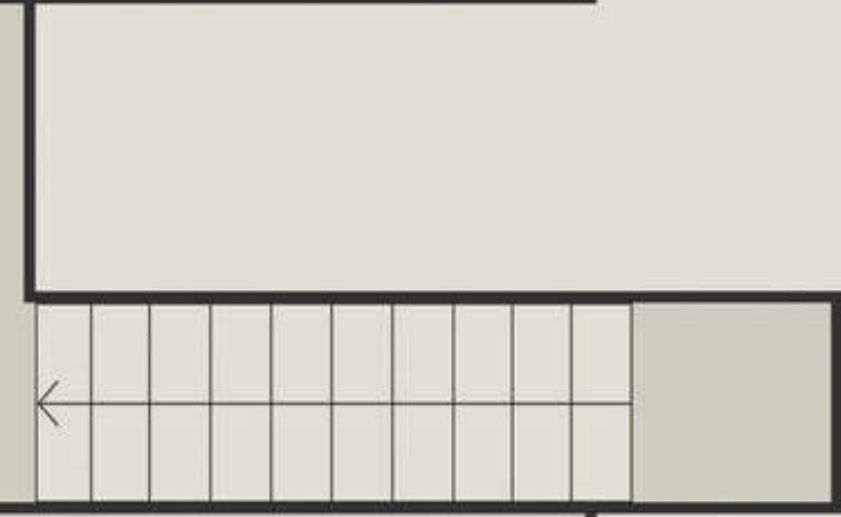
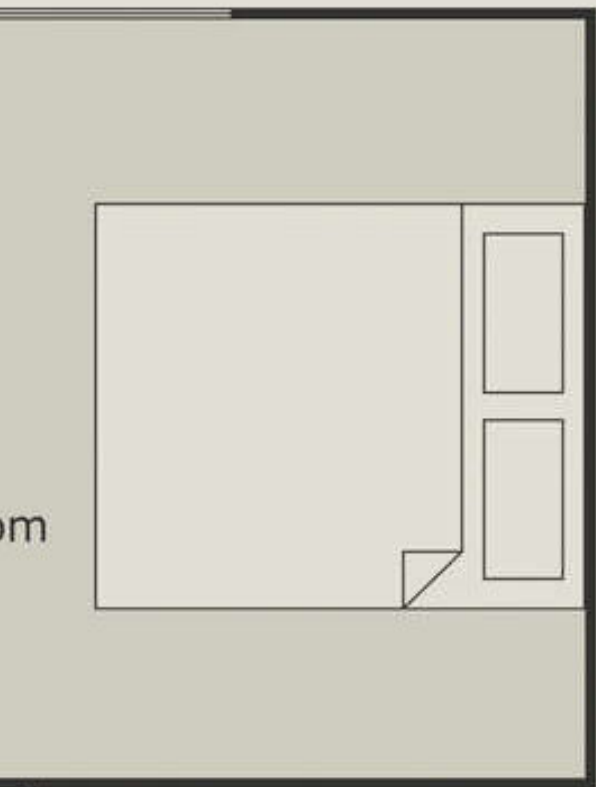
EIE eiendomsmegling

Skjelvikvegen 80

5307 Ask

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

















































































































































































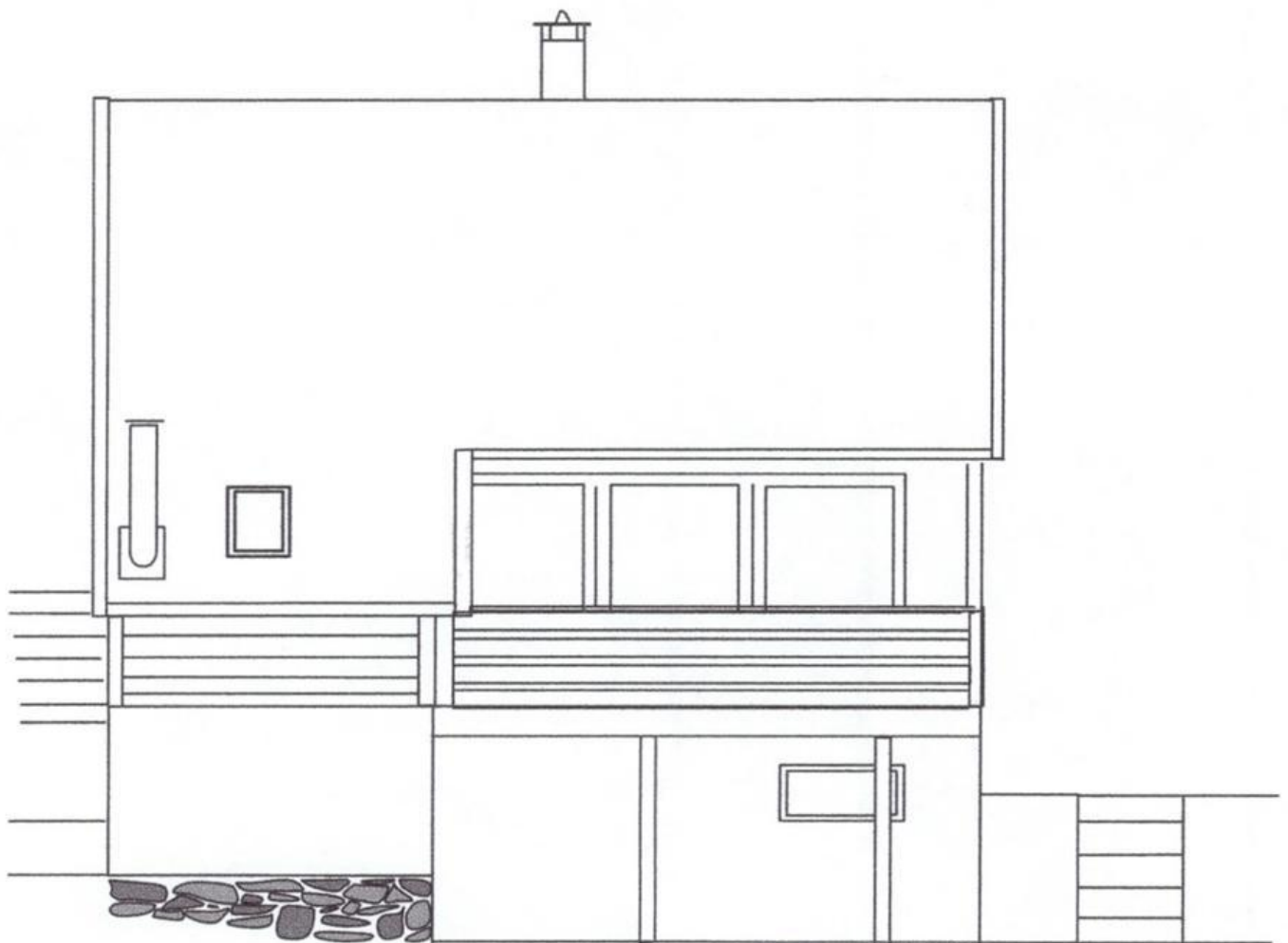
INFORMASJON & DOKUMENTER





Godkj
Seksjo

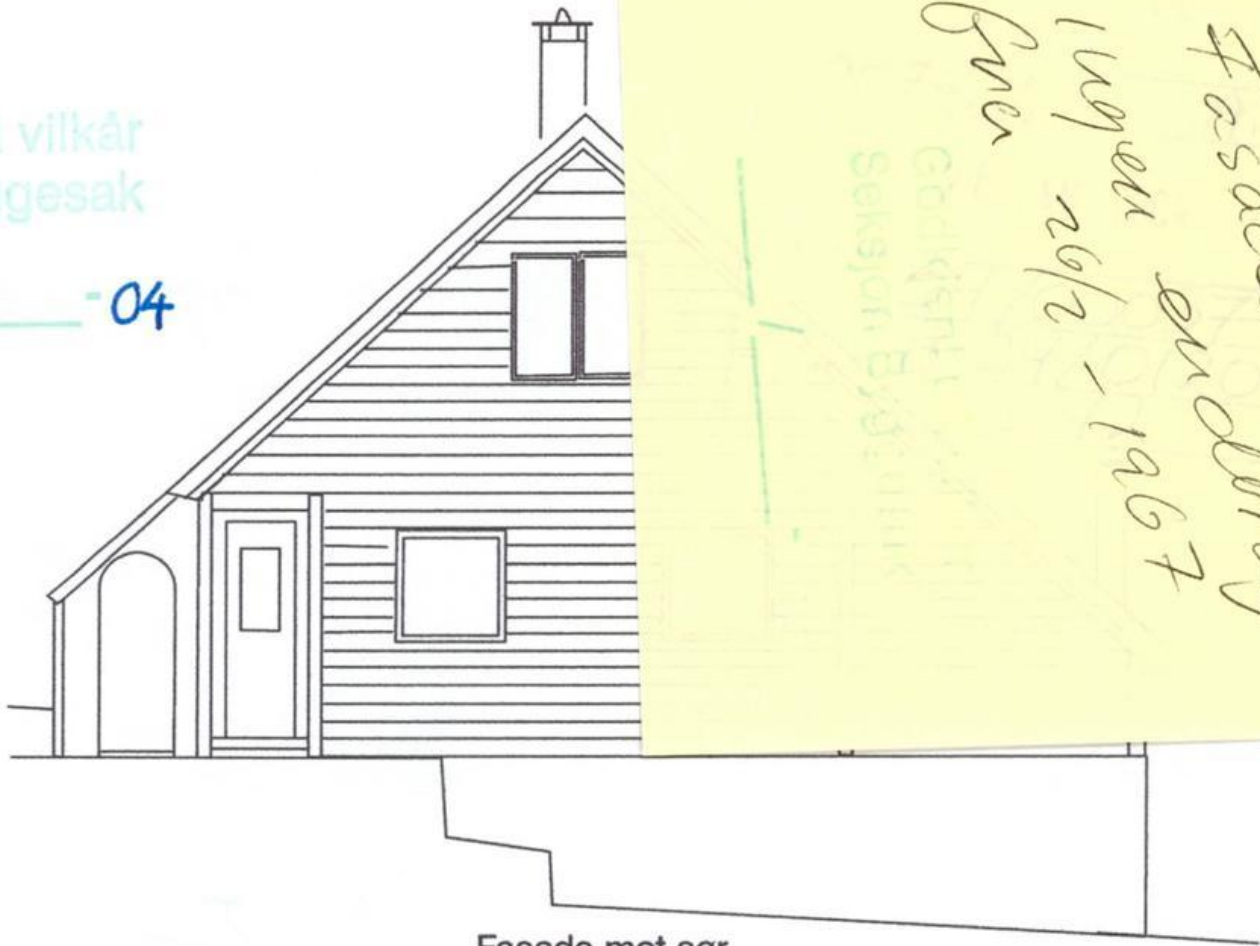
03



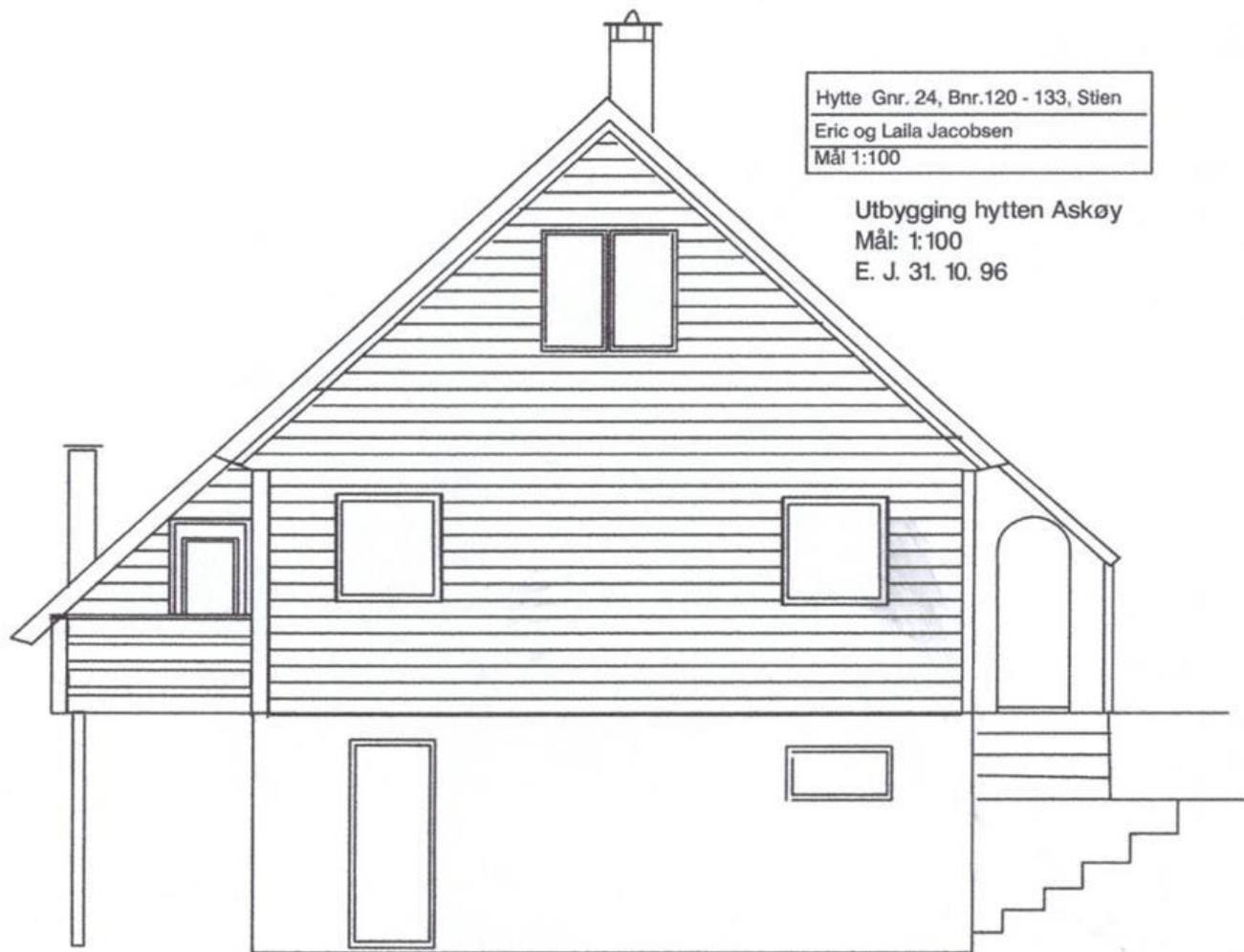
Fasade mot øst

ent på vilkår
n Byggesak

103 - 04



Fasade vest
109000 20/2 - 1967
Gnr



Fasade mot nord

Hytte Gnr. 24, Bnr.120 - 133, Stien
Eric og Laila Jacobsen
Mål 1:100

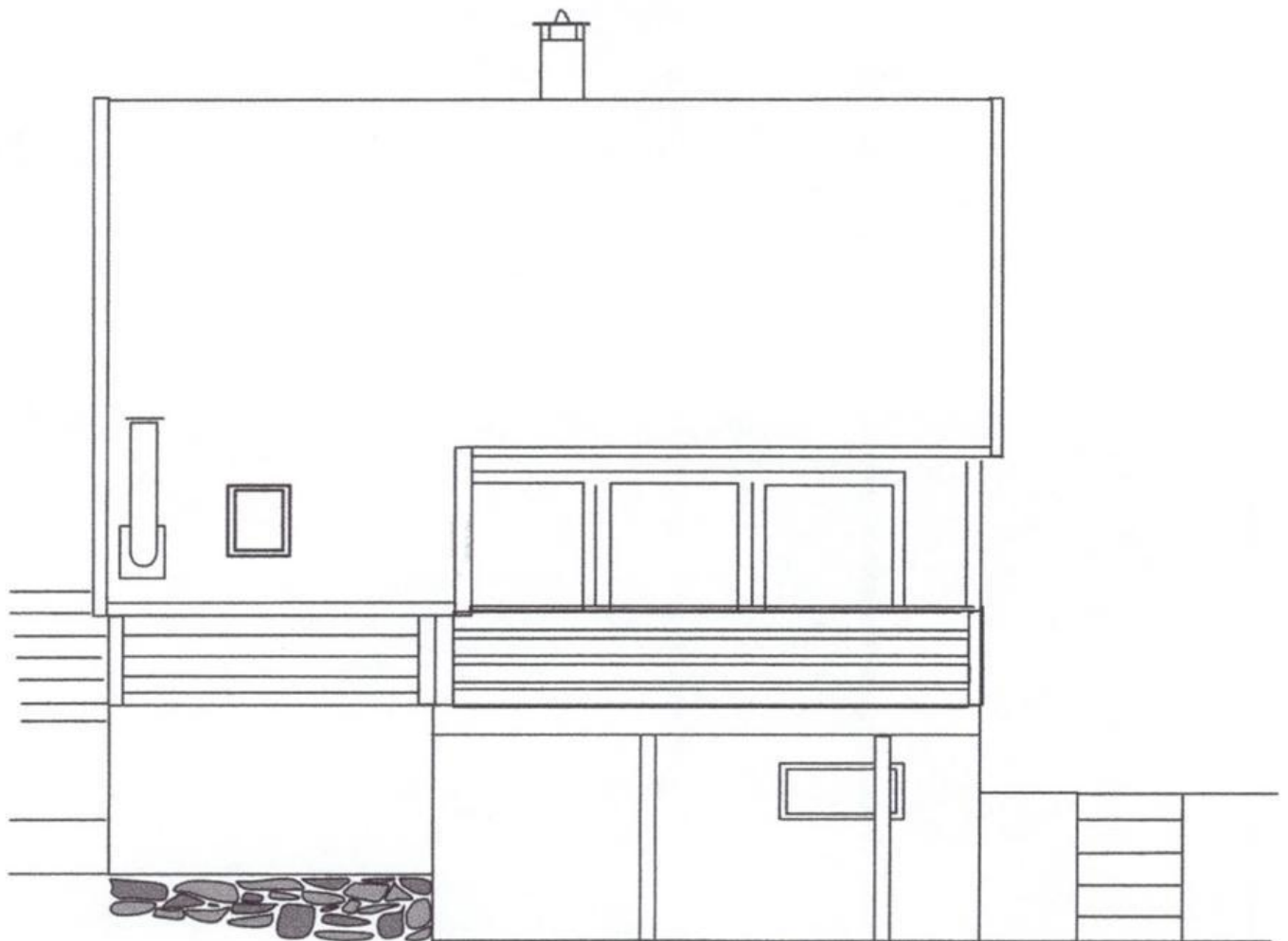
Utbygging hytten Askøy
Mål: 1:100
E. J. 31. 10. 96

Dok. nr. 9



Godkj
Seksjo

03



Fasade mot øst

ent på vilkår
n Byggesak

/03 -04

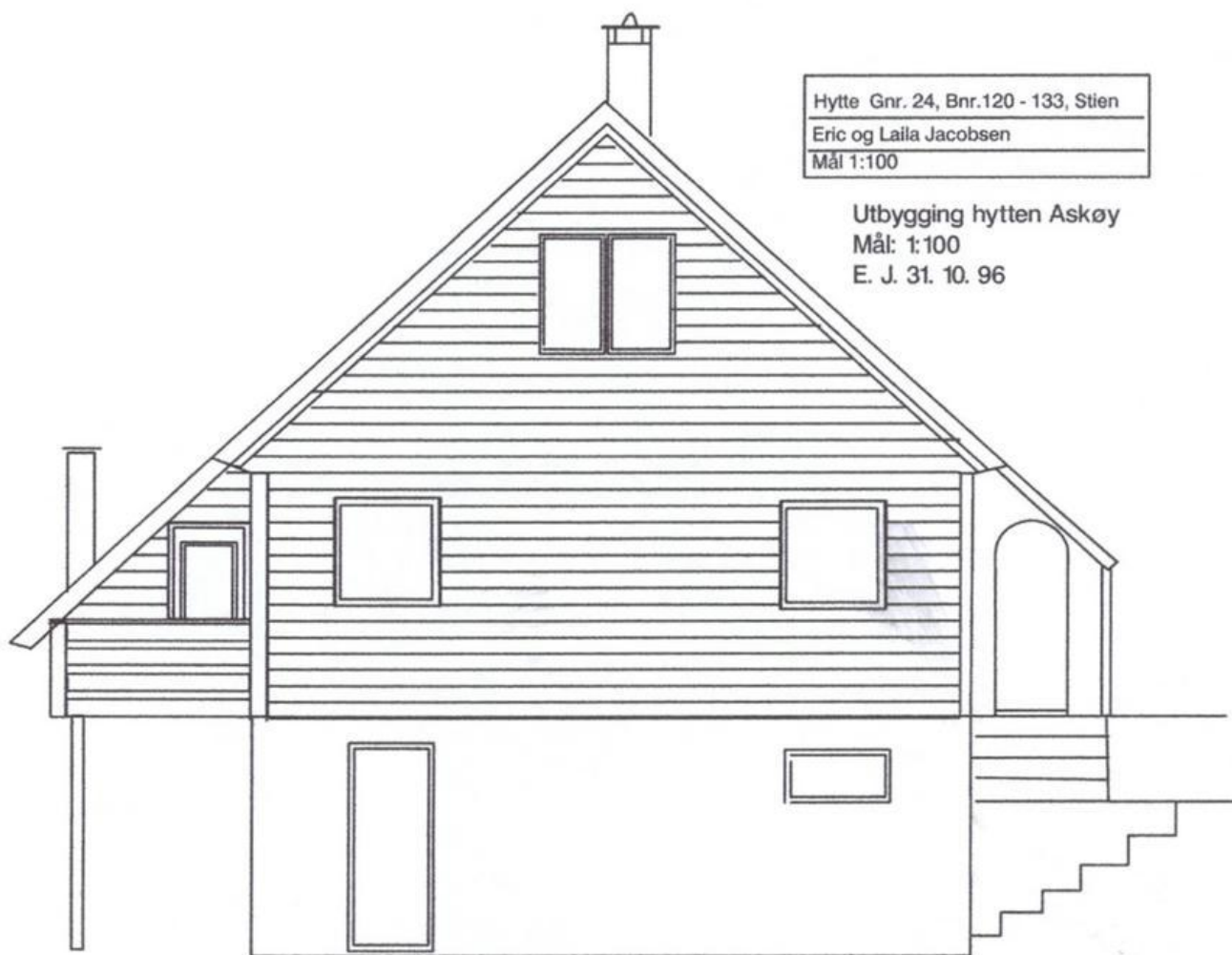
ASKØY KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Lepor. 2074/04	Avd.: Anis
26 JAN. 2004	
År/Saksnr. 04/00037	
Arkiv. P B-24/0120	
Arkiv. L42	



Fasade mot sør

Hytte Gnr. 24, Bnr.120 - 133, Stien
Eric og Laila Jacobsen
Mål 1:100

Utbygging hytten Askøy
Mål: 1:100
E. J. 31. 10. 96



Fasade mot nord

Dok. nr. 9

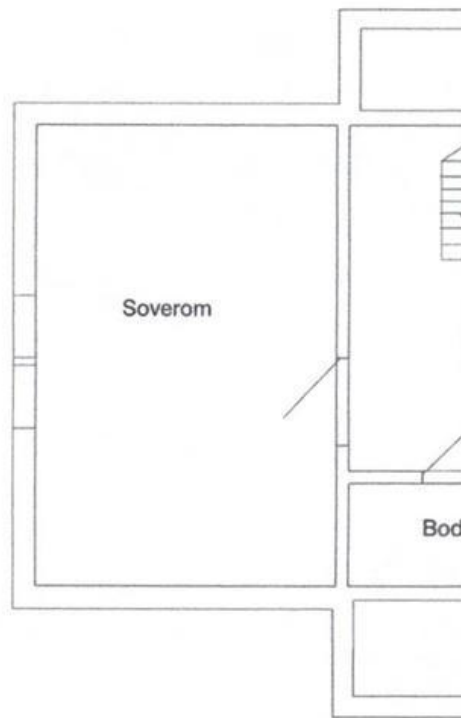
Fasade vest
ingen endring
fra 26/2 - 1967

Godkjent på vegne
Seksjon 0, 1967

Ξ


Premium rådgivning

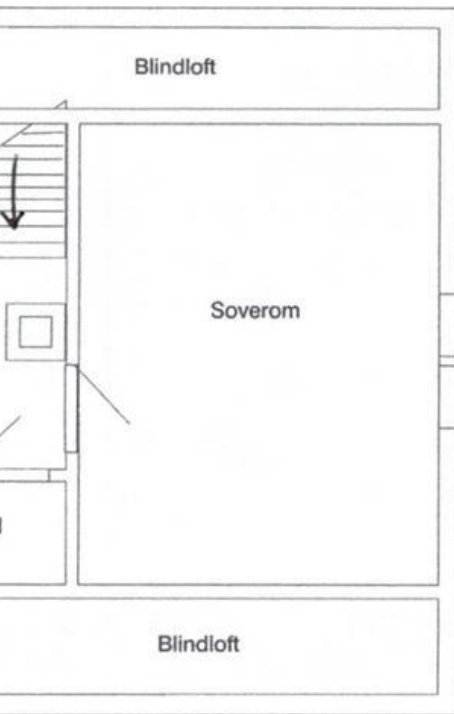
EIE eiendomsmegling



04 / 03 / 00

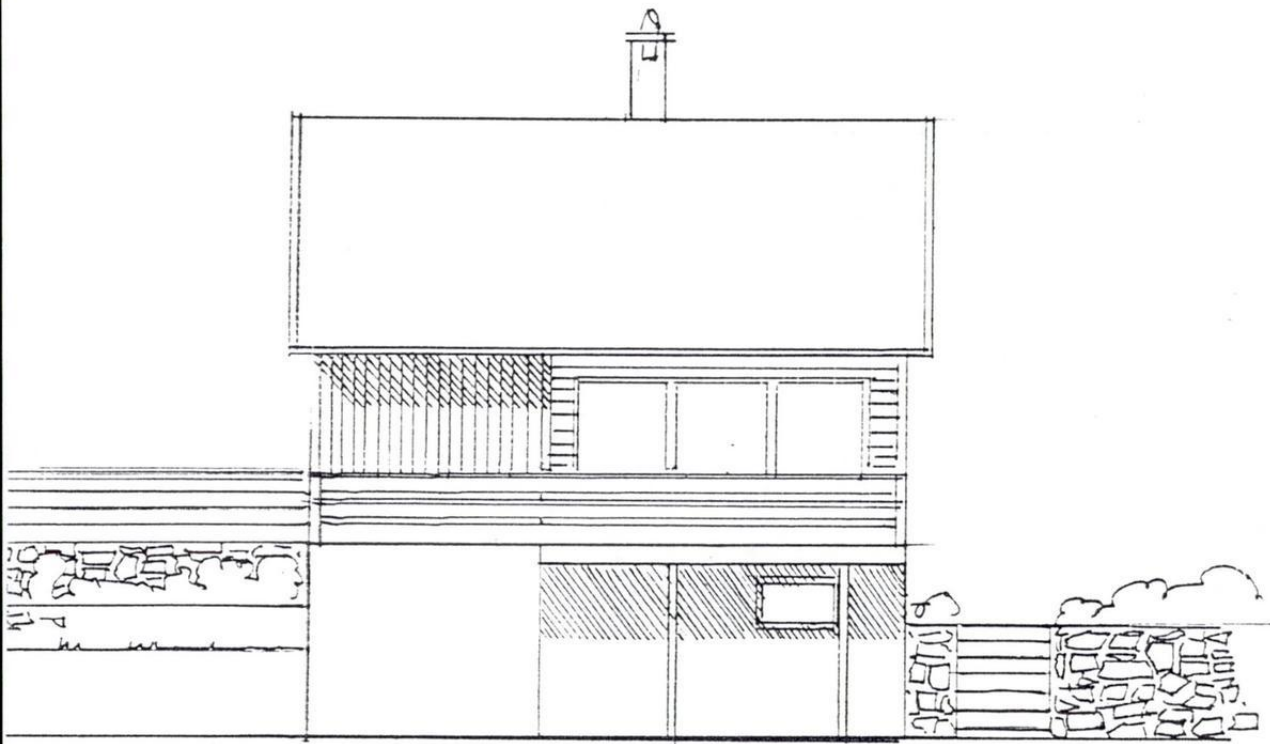
Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak

 ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpnr.	2074/04	Avd. / Saksh.
26 JAN. 2004		
År/Saknr.	04/00037	
Ark.kode P	B-24/0120	
Ark.kode S	L 42	



Plan loft, mål 1:100

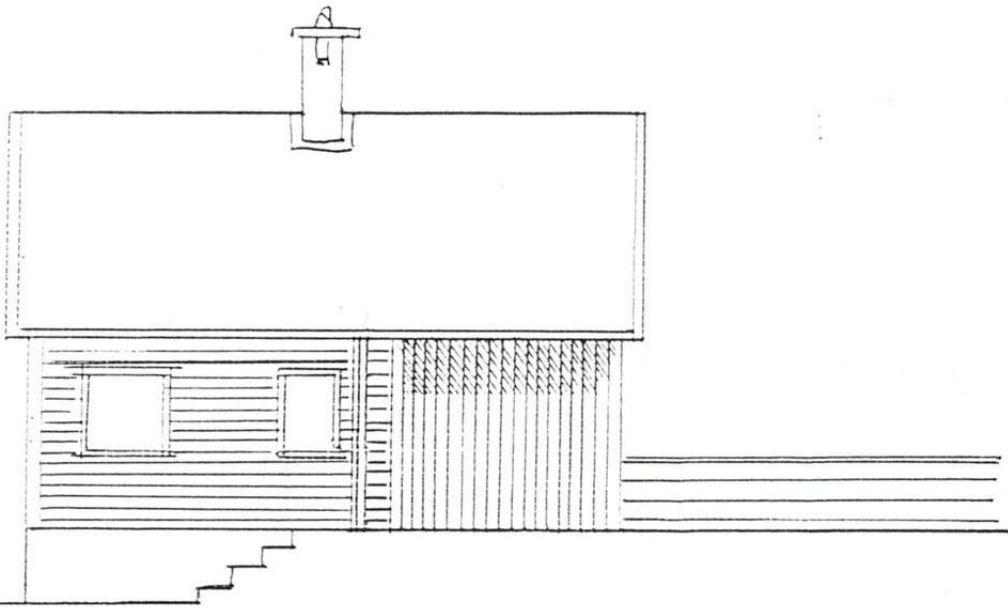
Hytte Gnr. 24, Bnr. 120 - 133, Stien
Eric og Laila Jacobsen
Mål 1:100



MOT 06T



MOT N020



MOT VEST

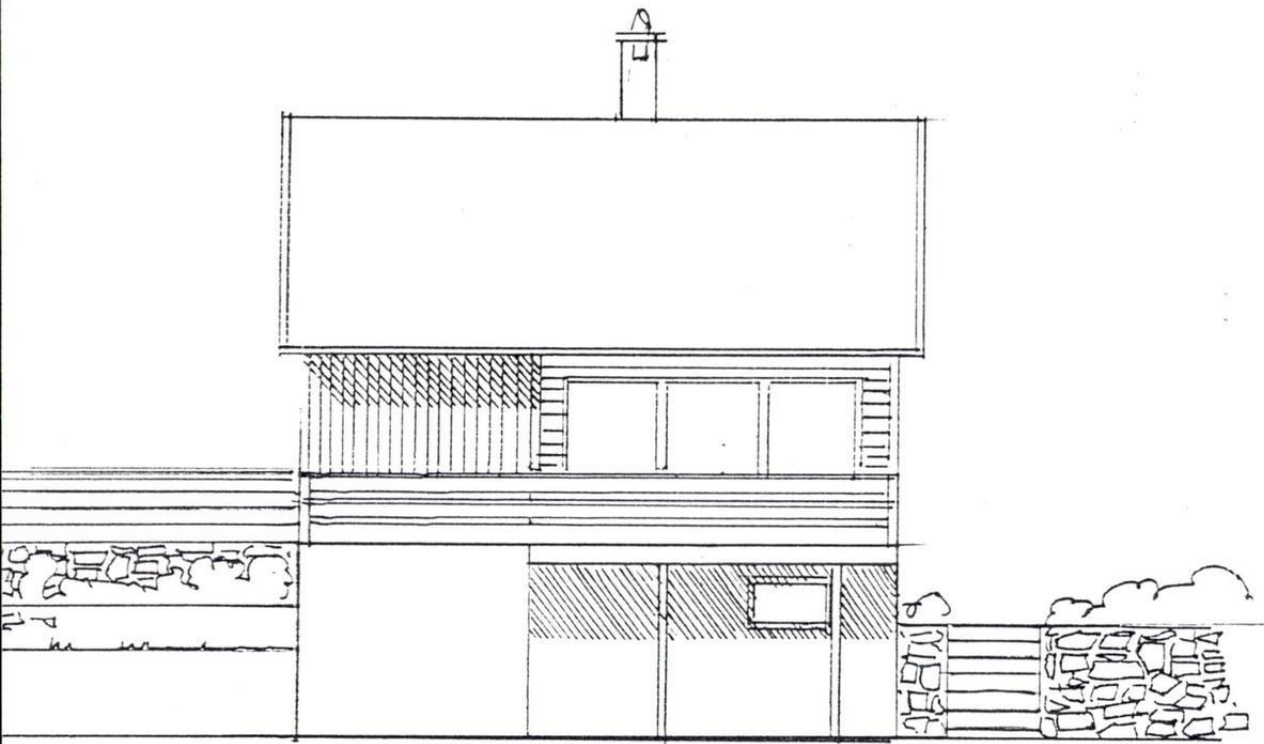


MOT SYD

ROSKOV KUNSTLØSE
 Teknik og Byg
 Dato 19 AUG 1996
 J.nr. 12184 A.nr. 511
 Saksbeh. KNNA M.nr. A-24/0120

EKSISTERENDE HYTTE

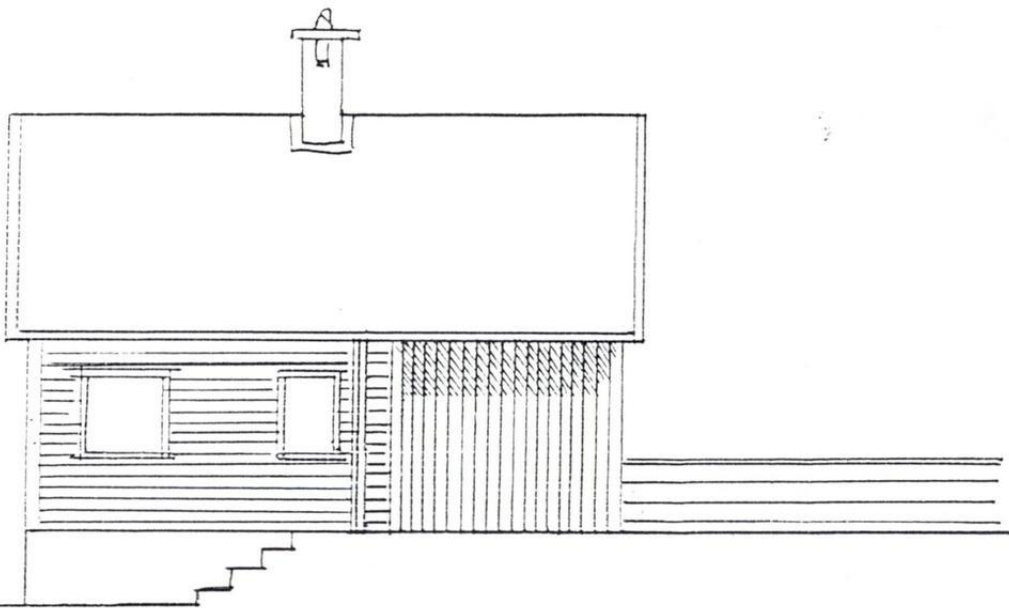
HYTTE HANEVIK
 MILA JACOBSEN
 15/8-96 42 - 1100



MOT ØST



MOT NORD



MOT VEST



MOT SYD

ASKØY KOMMUNE
Teknisk og Miljø

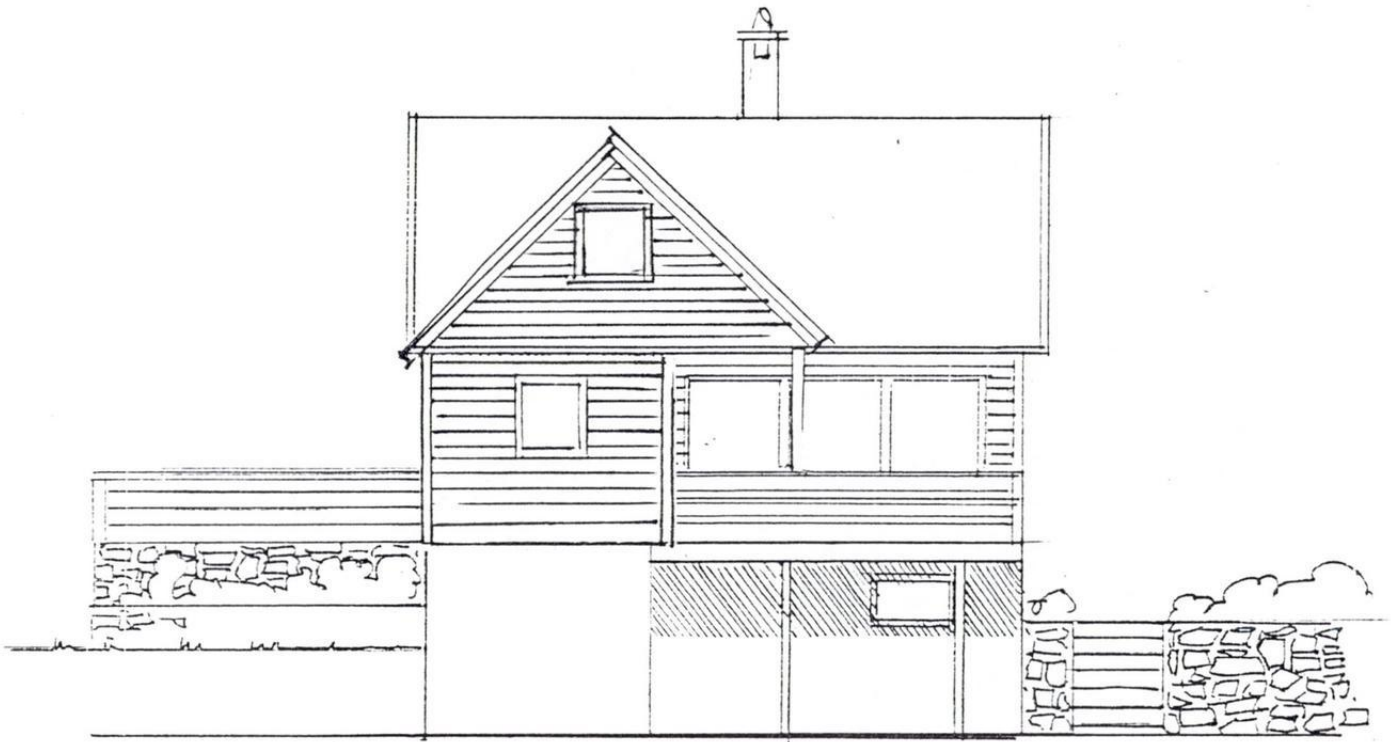
Dato 19 AUG 1996

J.nr. 12187 A.nr. 511

Saksbeh. KNNA M.nr. A-24/0120

EKSISTERENDE HYTTE

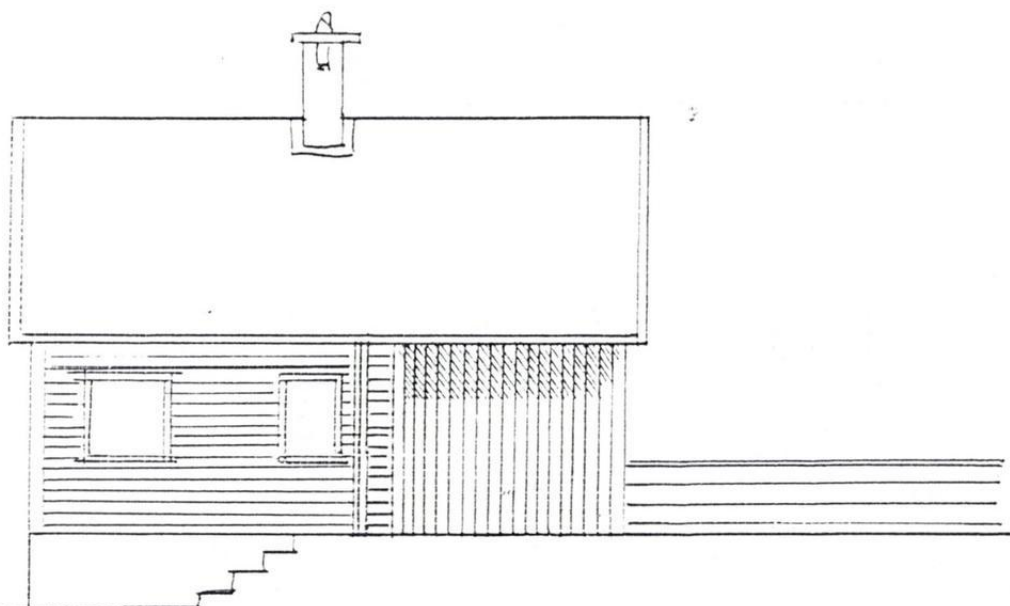
HYTTE HANEVIK
LAILA JACOBSEN
15/8 96 U&L 1:100



MOT ØST



MOT NØRD



MOT VEST



MOT SYD

ASKØY ROVMLINE
 Teknikk og tegning
 Dato 19 AUG 1996
 J.nr. 12184 A.nr. 5M
 Saksbeh. KNNA M.nr. A-24/0120

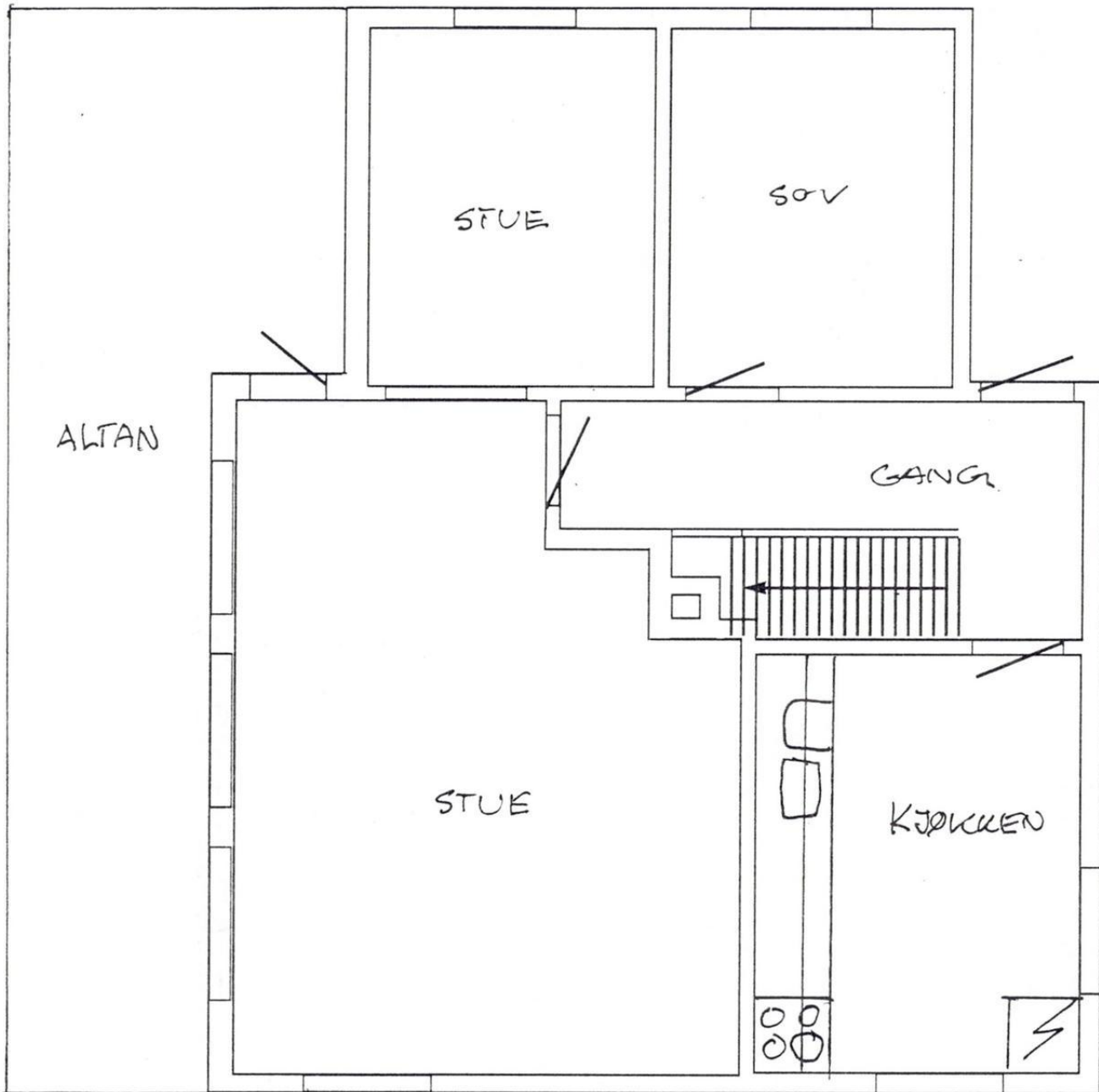
PÅBYGGA

HYTTE HANEVIK

SILJA JACOBSEN

15-96

11:00



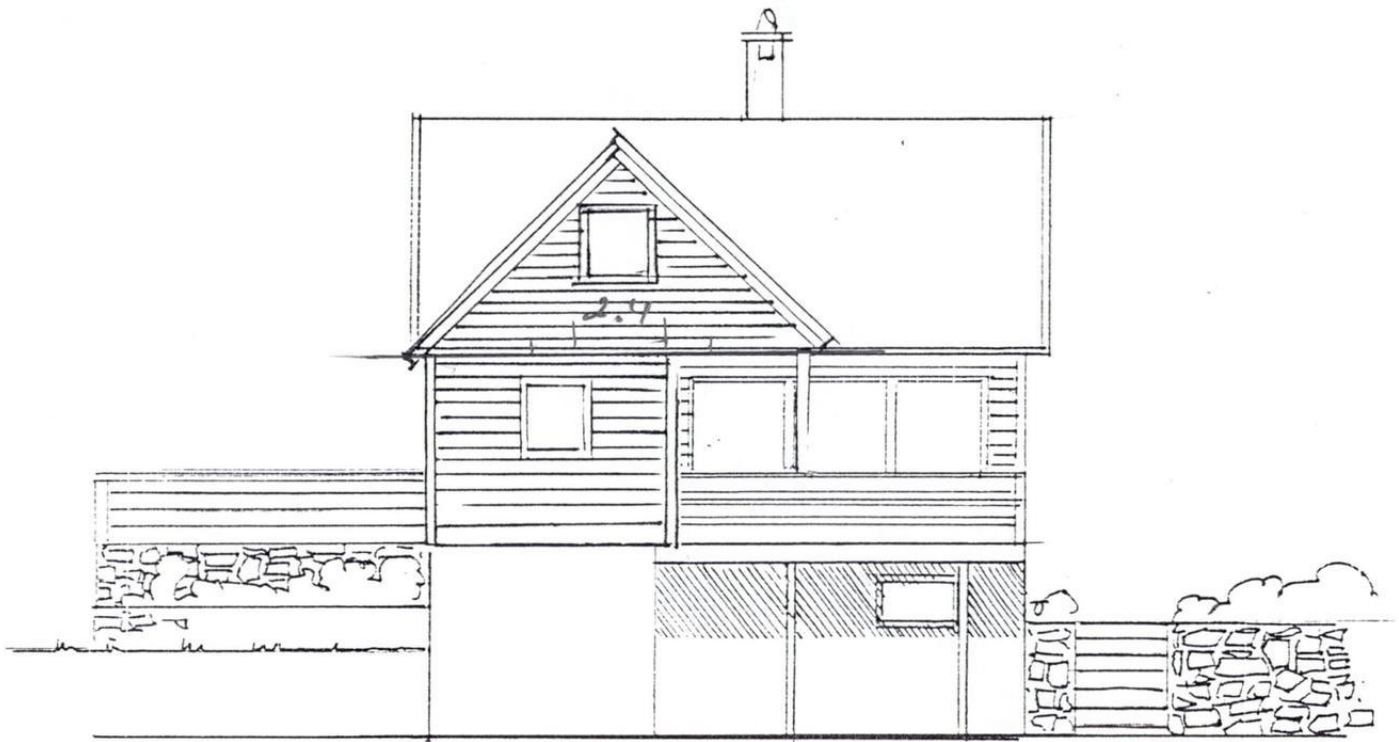
15/8-96

Nåværende
Hytte Hanevik
Laila Jacobsen
M&L 1:50



ASKØY KOMMUNE
 Teknikk og miljø
 Date 19 AUG 1996
 J.nr. 12187 A.nr. 511
 Saksbeh. KUNNA M.nr. A-24/0120

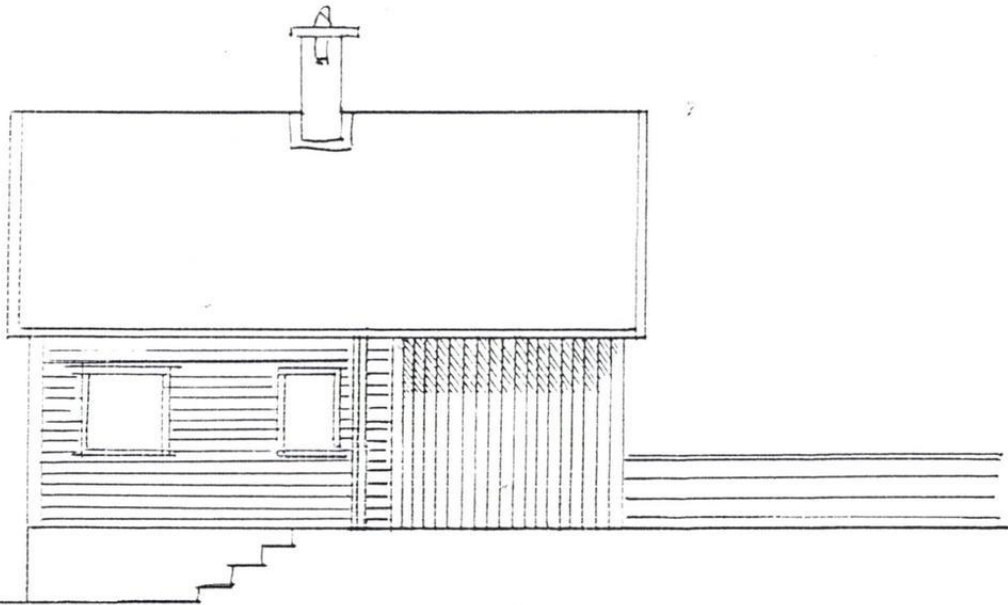
15/8-96
 TILBYGG PÅ HYTTE
 HANEVIK
 LAILA JACOBSEN
 MÅL 1:50



MOT ØST



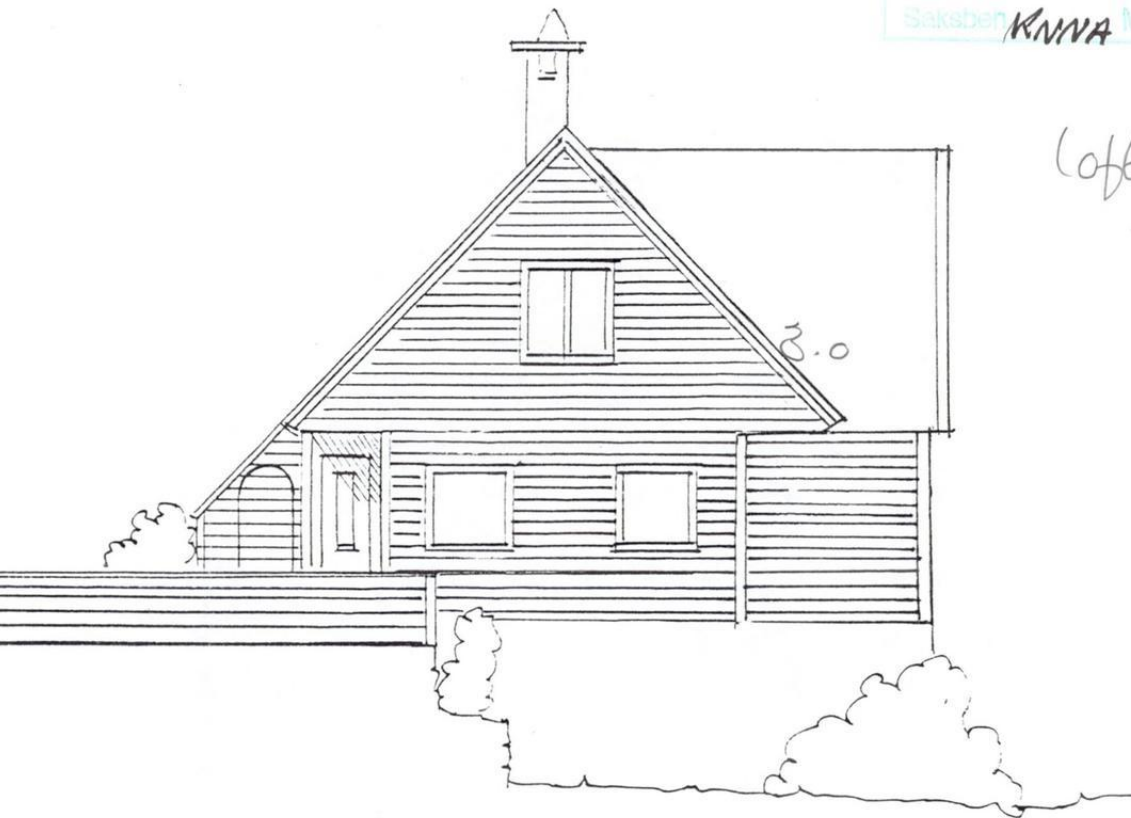
MOT NØRD



MOT VEST

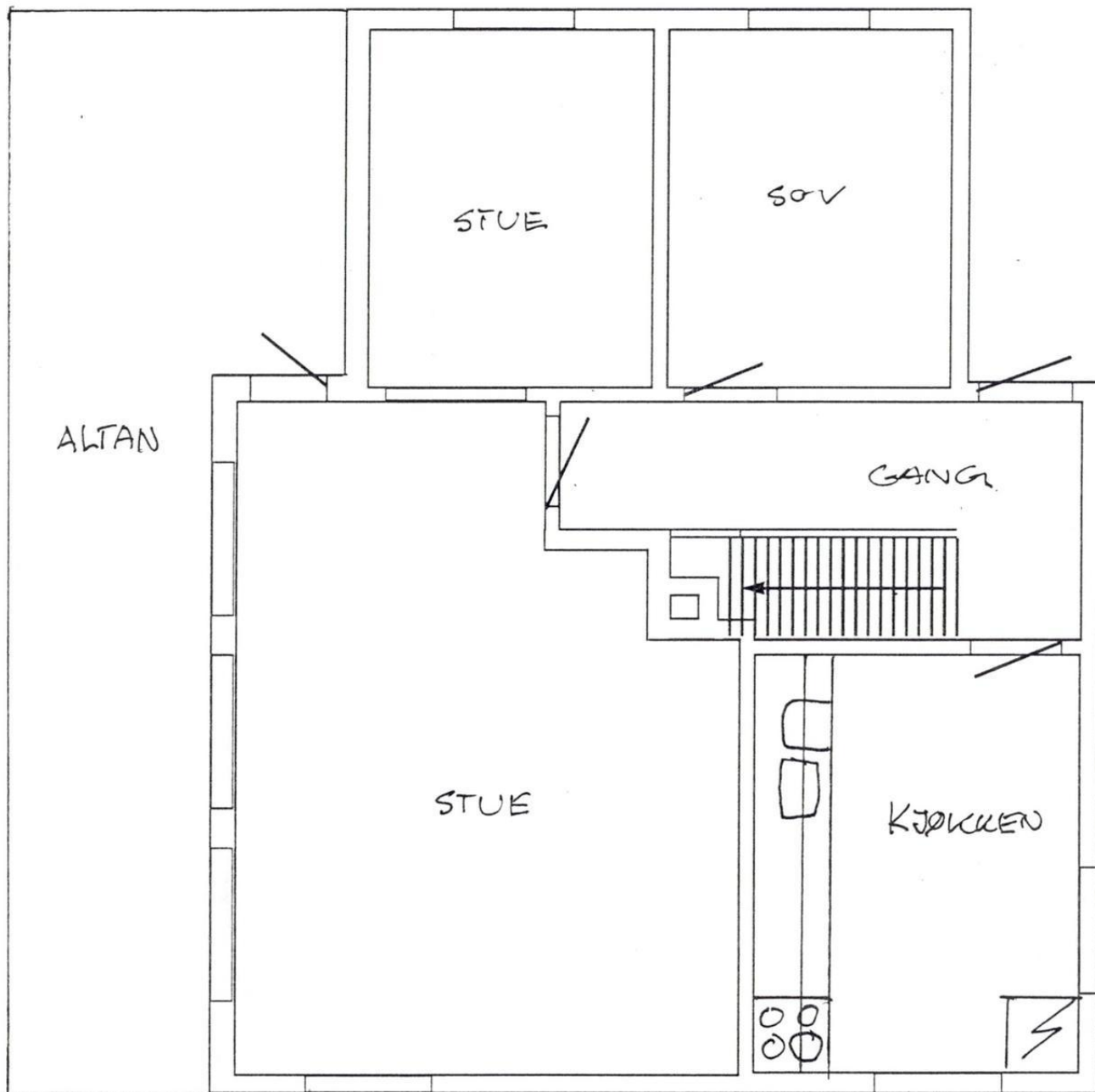
ASKØY KOMMUNE
 Teknikk og Miljø
 Dato 19 AUG 1996
 J.nr. 12/87 A.nr. 511
 Saksber. KNVA M.nr. A-24/0120

loft 3.0 x 2.4 = 7.20
 57 m²



MOT SYD

PÅBYGGA
 HYTTE HANEVIK
 SARA JACOBSEN
 15/8 96 U& - 1100



15/8-96

Nåværende
Hytte Hanevik
Laila Jacobsen
M&L 1:50



ASKØY KOMMUNE
 Teknikk og Miljø
 Dato 19 AUG 1996
 Jnr 12187 Ann 511
 Saksnr. KUNNA M.no A-24/0120

15/8-96
 TILBYGG PÅ HYTTE
 HANEVIK
 LAILA JACOBSEN
 MÅL 1:50

EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0094 (Lars Draugsvoll Mæland)
Vår referanse: 3174146/21352180
Bestilling: C3 2023-05-11 (3) 144

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2691297	200	3.7.2020	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4627 ASKØY	24	93	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:
914503477
org.nr./fodselsnr.

RETTKOPI BEKRÆFTES

Øistein Sandstø Jacobsen
Øistein Sandstø Jacobsen
Advokat

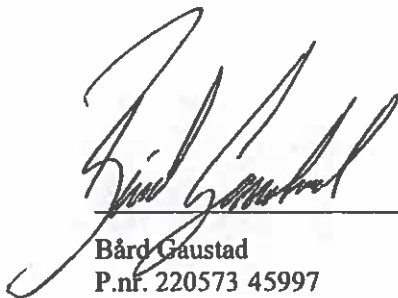
ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA NAUST DELVIS PLASSERT PÅ GNR. 24 BNR. 93 I ASKØY KOMMUNE

Gnr. 24, bnr. 93 i Askøy kommune gir gnr. 24, bnr. 120 i samme kommune rett til å ha naust delvis plassert på bnr. 93 sin eiendom. Naustets plassering er vist på vedlagte situasjonskart datert 22.05.20.

Gnr. 24, bnr. 120 har rett til å benytte bnr. 93 sin eiendom når nødvendig vedlikehold på det aktuelle naustet skal utføres.

Gnr. 24, bnr. 93 samtykker til at naust med tilhørende terrasse oppføres i nabogrensen mot gnr. 24, bnr. 120.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 24, bnr. 93 i Askøy kommune.



Bård Gaustad
P.nr. 220573 45997
Eier av gnr. 24 bnr. 93

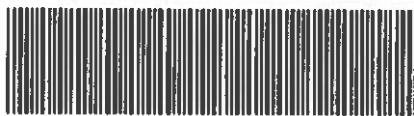
Askøy, den 08.06.20



Monica Stien Gaustad
P.nr. 060774 34893
Eier av gnr. 24 bnr. 93

Vedlegg:

Situasjonskart datert 22.05.20



Doknr: 2691297 Tinglyst: 03.07.2020
STATENS KARTVERK



24/120

Dato: 22.05.2020

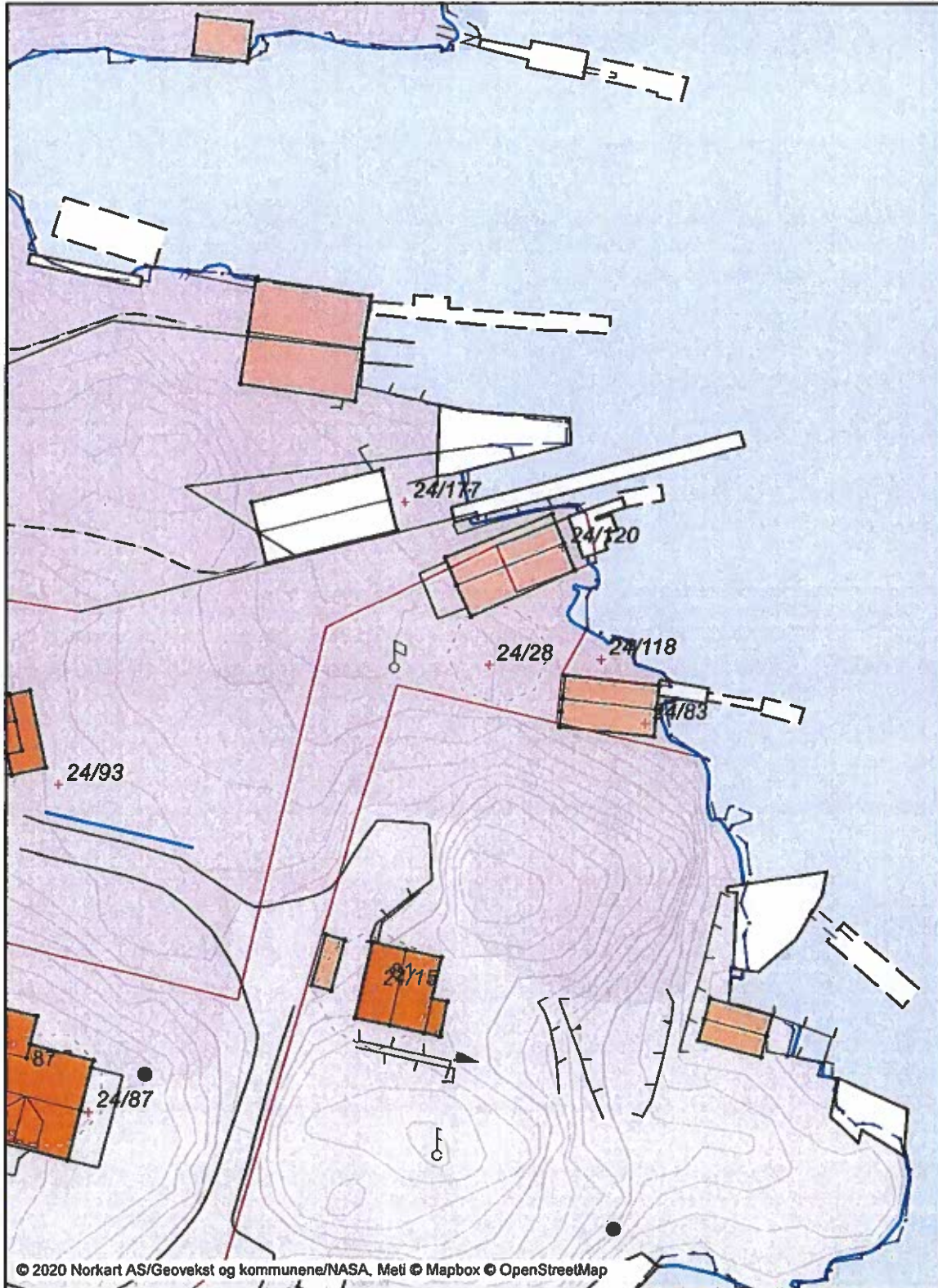
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

RETT KOPI BEKREFTES

Ostein Sandstaa Jacobsen
Østein Sandstaa Jacobsen
Advokat

1/2-20



EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0094 (Lars Draugsvoll Mæland)
Vår referanse: 3174143/21352165
Bestilling: C3 2023-05-11 (3) 139

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2691309	200	3.7.2020	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4627 ASKØY	24	120	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Innsender iht. folgebrev/
Innsender ikke oppgitt:
914503477
.....
org.nr./fodselsnr.

RETT KOPI BEKREFTES

Øistein Sandstø Jacobsen
Advokat

ERKLÆRING OM RETT TIL Å FORTØYE BÅT

Gnr. 24, bnr. 120 i Askøy kommune gir gnr. 24, bnr. 177 i samme kommune rett til å fortøye båt på sydsiden av bnr. 177 sin flytebrygge. Fortøying av båter skal ikke skje på en måte som hindrer bnr. 120 tilflott til egen slipp og flytebrygge.

Den aktuelle flytebryggen er vist med grønn farge på vedlagte situasjonskart datert 22.05.20.

Gnr. 24 bnr. 120 sin flytebrygge flyttes til sørsiden av egen slipp. Flytebryggen er markert med gul farge på vedlagte situasjonskart datert 22.05.20.

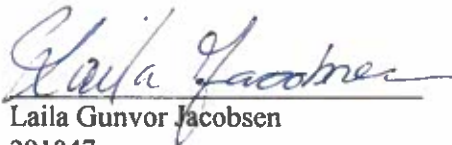
Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 24, bnr. 120 i Askøy kommune.

Askøy, den

5. juni 2020



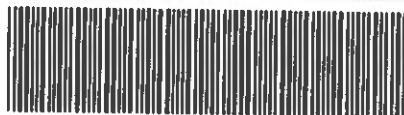
Eric Malvin Jacobsen
P.nr. 070846
Eier av gnr. 24 bnr. 120



Laila Gunvor Jacobsen
291047
Eier av gnr. 24 bnr. 120

Vedlegg:

Situasjonskart datert 22.05.20



Doknr: 2691309 Tinglyst: 03.07.2020
STATENS KARTVERK

RETT KOPPI BEKREFTES
Ørstein Sandstå Jacobsen 1/7-20
Ørstein Sandstå Jacobsen
Advokat

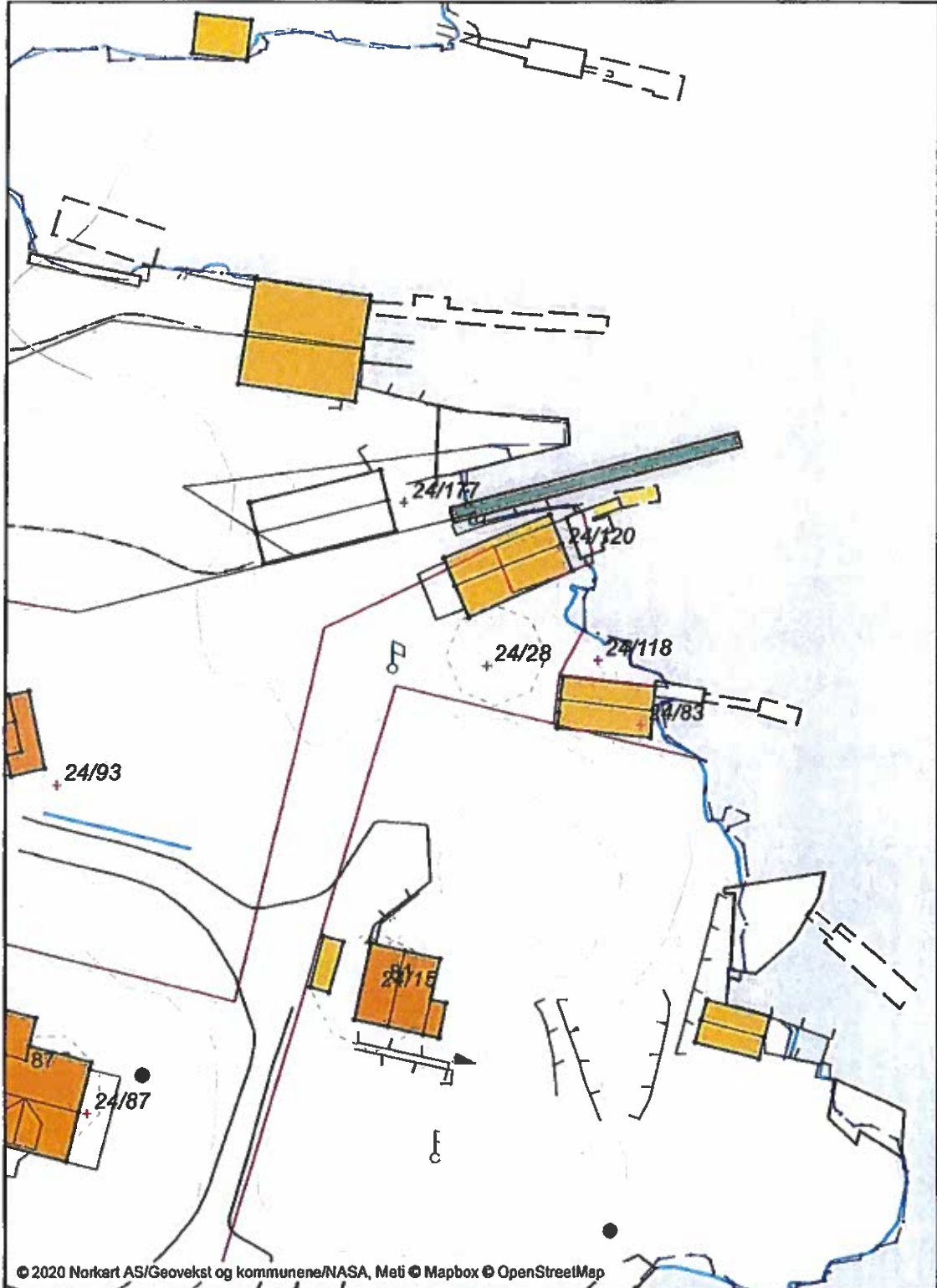


24/120

Dato: 22.05.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0094 (Lars Draugsvoll Mæland)
Vår referanse: 3174145/21352175
Bestilling: C3 2023-05-11 (3) 143

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 5539 = 205539	Embete: 50	Registrert: 10.11.1966	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VEG
-------------------------------------	----------------------	----------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4627 ASKØY	24	28	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



A/f

Hordaland
1. SEP. 1966
landbrukssekskap

Avakrift. *grunnbok*
Godkjent til innhenting i grunnboka. 5539/66

Skylddelingsforretning

Laurdag, den 23 juli 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stien
g.-nr. 24 br.-nr. 28 av skyld mark 0.05 i Askøy
herred. Forretningen er forlangt av Martinus Stien

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Selger Martinus Stien og
Kjøper Lars Bardsen, ellers ingen
indviserle

Mennene valte til formann Peder O. Kjøglund

Over de 77 deler av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, pro-
duktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Merket tar til i det n. v. hjørne
av parasellen hvor kross er satt i berg,
går derfra i o. retning 43.5 m. hvor merke
stein er satt, går derfra i s. retning 44

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»
den 19

N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

4) Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

hvor kross er satt i berg, går derfra i v. retning 12,3 m. hvor kross er satt i berg, går derfra i n.n.v. retning 30 m. hvor kross er satt i berg, går derfra i n. retning 27 m. tilbake til utgangspunktet
Areal: ca 1500 m²

Utenom denne paraseil følger en nøyttomt med eigende grunn som har disse merkeslinjer.

Merket har til i det s.v. hjørne av paraseilen hvor kross er satt i berg, går derfra i n.o. retning 6,3 m hvor kross er satt i berg, går derfra i samme retning ut i sjøen, følger derfra langs sjøkanten 6,2 m. hvor kross er satt i stor stein går derfra i s. retning 7 m. hvor kross er satt i berg, går derfra i v. retning 6 m. tilbake til utgangspunktet,
Areal: ca 40 m²

Kjøperen har brukrett til vei fra veien Hanevik-Skjelvik, følger paraseilens s.v. grenselinje. Likeså har kjøperen brukrett til vei fra veien Hanevik-Skjelvik som delvis er opparbeidet, til sin nøyttomt
Kjøperen har gjerdeplukten

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? byggeløst

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

kan nyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte deler ble bestemt til mark 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0.04

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og

kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____

dekar. I alt _____ dekar.

De n fraskilte deler er gitt bruksnavn.²⁾ "Sahagen"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pånkes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at forsmannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder Håugland Oskar Hønevik Finn Hølland

vedtatt Martinus Stein

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Askøy jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Parsellen er ein byggetomt med tilhøyrande naustgrunn,
utmark i skrått lende, som ikkje har noko verd som jord-
bruksareal.

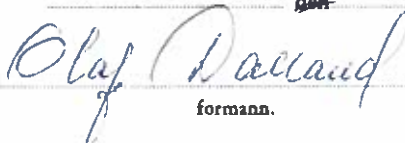
Frådelinga og sal av parsellen vert tilrådd.

Kleppestö den 26/8 1966.

Askøy Jordstyre

Audun Nielsen
formann.Nils Kleppe
sekretærGår til Hordaland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har
gjeve samtykkje til frådelinga og saletBergen, 14/9 1966den 19
formann.

fylkeslandbruksstyre

Den fraskilte delen har fått g.nr. 24 b.nr. 120

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0094 (Lars Draugsvoll Mæland)
Vår referanse: 3174147/21352185
Bestilling: C3 2023-05-11 (3) 145

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2691343	200	3.7.2020	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4627 ASKØY	24	177	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:
91450347
org.nr./fodselsnr.

RETT KOPI BEKREFTES

Ostein Sandstaa Jacobsen
Advokat


1/7-20

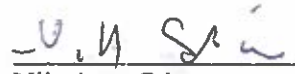
AVSTANDSERKLÆRING


Gnr. 24, bnr. 177 i Askøy kommune gir gnr. 24, bnr. 120 i samme kommune rett til å føre opp naust 3,0 meter fra nabogrensen. Naustet er vist på vedlagte situasjonskart datert 22.05.20.

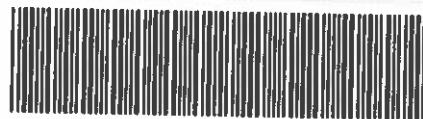
Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 24, bnr. 177 i Askøy kommune.

Askøy, den


Karstein Stien
P.nr. 241046 46987
Eier av gnr. 24 bnr. 177


Nils Arne Stien
P.nr. 280243 46740
Eier av gnr. 24 bnr. 177


Svein Stien
v/ Advokat Mats Mæland
org.nr. 913 857 372
Bostyrer for Svein Stiens dødsbo

Doknr: 2691343 Tinglyst: 03.07.2020
STATENS KARTVERK

Vedlegg:
Situasjonskart datert 22.05.20

RETT KOPI BEKRÆFTES

Stein Sandstam Jacobsen 1/2-20
Stein Sandstam Jacobsen
Advokat

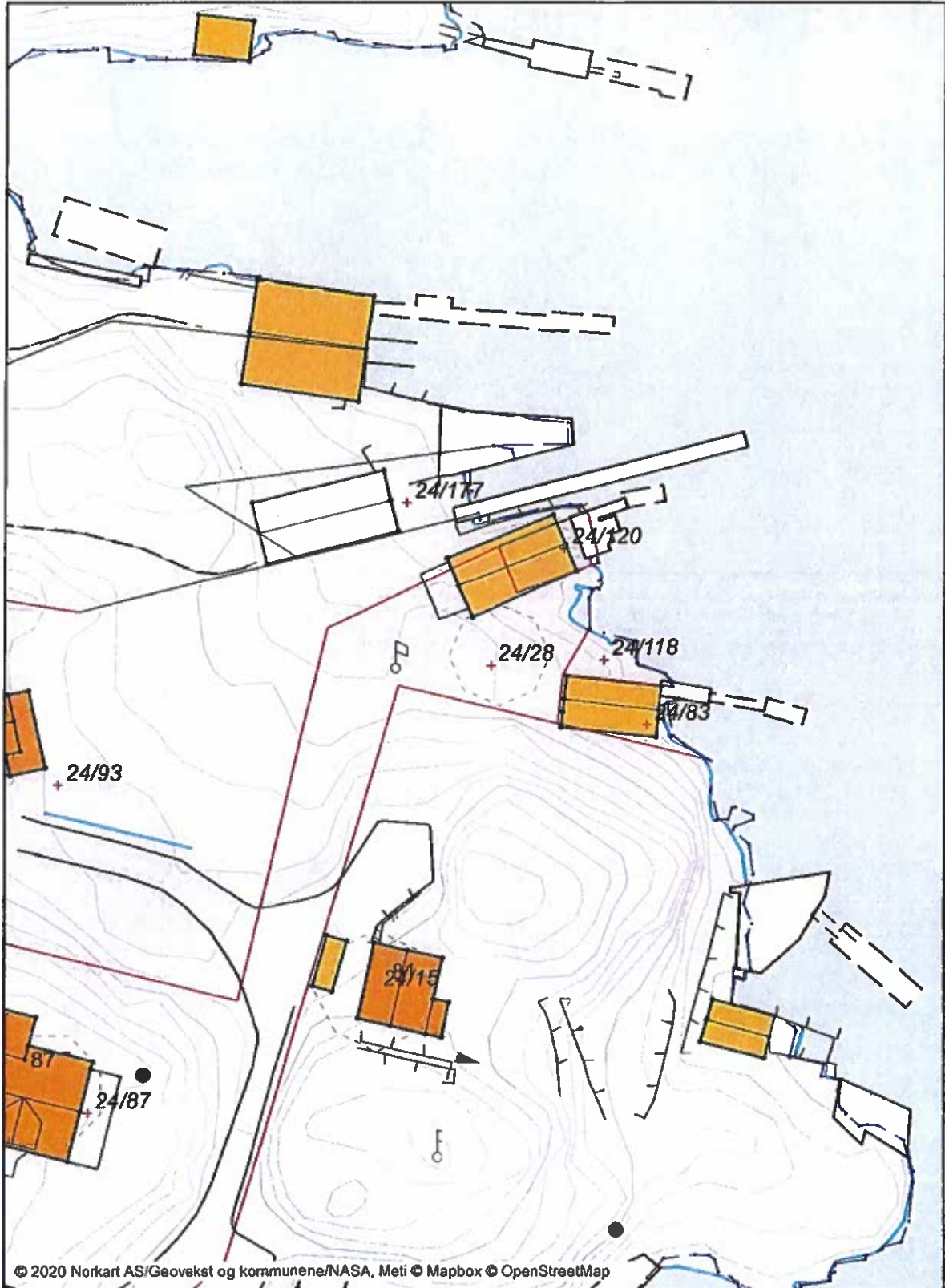


24/120

Dato: 22.05.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Kartverket

BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0094 (Lars Draugsvoll Mæland)
Vår referanse: 3174142/21352160
Bestilling: C3 2023-05-11 (3) 140

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 616832	Embete: 200	Registrert: 6.7.2016	Rettsstiftelse: JORDSKIFTE SLETTING
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 4627 ASKØY	Gnr. 24	Bnr. 28	Fnr. 0	Snr. 0
---------------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

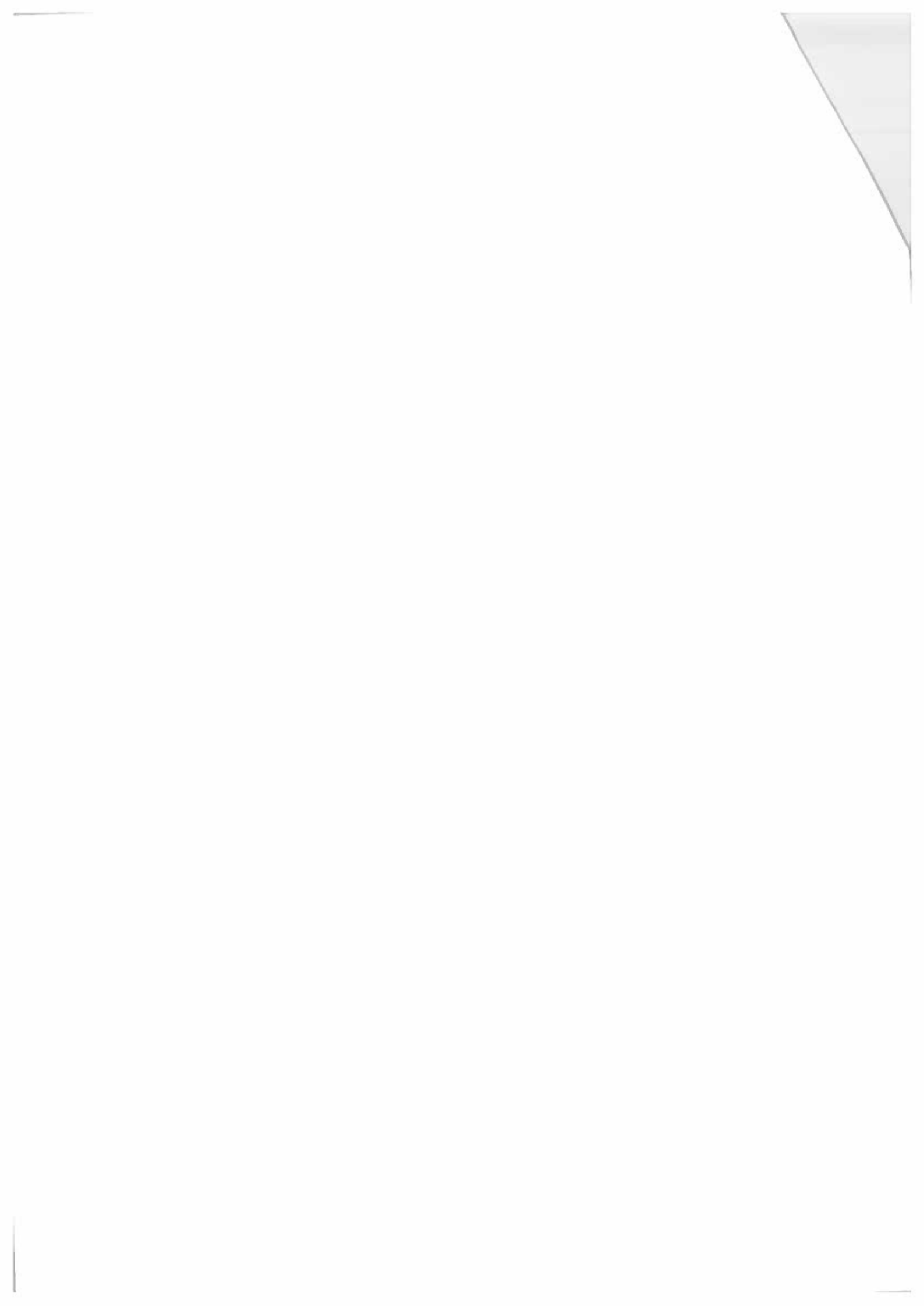
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238





Doknr: 616832 Tinglyst: 06.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nord- og Midhordland jordskifterett

Bedriftsnr. 976 305 329

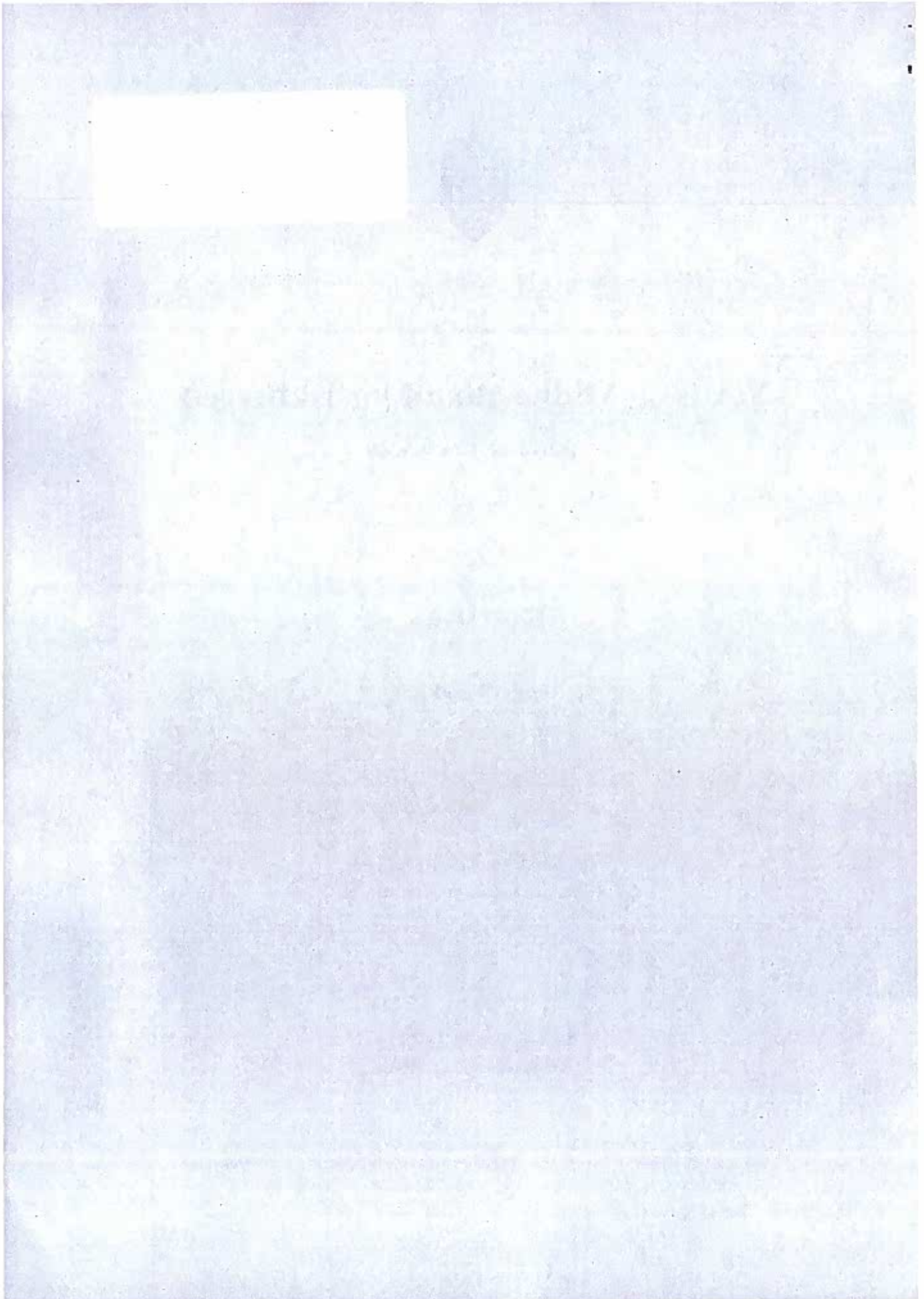
Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1200-2015-0001 STIEN,
Gnr. 24 i Askøy kommune

Påbegynt: 30.11.2015
Avsluttet: 19.02.2016

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.



**VEDTAK**

- Domstol:** Nord- og Midhordland jordskifterett
Dato: 19.02.2016
Sted: Statens hus i Bergen
Sak nr.: 1200-2015-0001 STIEN, gnr. 24
- Saken gjelder:** Krav om grensegang og rettsutgreiing, jf. jordskifteloven §§ 88 og 88a
- Jordskiftedommer:** Kristin Lande, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd
- Protokollfører:** Jordskiftedommeren
- Saken er krevd av:** Kari Mowatt Haugland
- Til behandling:** Rettsfastsettende vedtak
Regulerende vedtak
Grensebeskrivelse
- Parter:** Eier av gnr. 24/28, Randi Marit Storås's dødsbo w/ Marit Josefsen
Eier av gnr. 24/28, Terje Øye
Eier av gnr. 24/28, Arild Storaas
Eier av gnr. 24/28, Hans Tore Storås
Eier av gnr. 24/118, 24/121, Liv Randi Nordås Remme
Eier av gnr. 24/120, Eric Malvin Jacobsen
Eier av gnr. 24/120, 24/133, Laila Gunvor Jacobsen
Eier av gnr. 24/125, Kari Mowatt Haugland
Eier av gnr. 24/140, Einar Kristian Stien
- Eiendommene ligger i Askøy kommune

.....

Denne saken har bakgrunn i at eier av gnr. 24 bnr. 125 ønsker om å opparbeide en bedre atkomst til eiendommen, samtidig som byggesøknad er avvist med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-6.

Saken berører også gnr. 24 bnr. 28 og bnr. 118, 121 og bnr. 140, som alle ligger i området der vegretten er. På initiativ fra jordskifteretten ble eierne av bnr. 120,133 også innkalt i saken. Hensikten med dette var å få kontroll på søndre grense for bnr. 118, 121.

Bnr. 118, 120, 121, 125, 133 og 140 er alle utskilt fra bnr. 28. Den første av disse eiendommene ble utskilt i 1965, den siste i 1977.

Utkast til vedtak ble forkynt for partene 14.12.2015, jf. dok. 14. Det kom merknad til dette fra eier av bnr. 125, jf. dok. 15. På bakgrunn av merknaden forkynte retten et noe revidert forslag, jf. dok. 16. Det kom ikke merknader til dette forslaget.

På denne bakgrunnen gjorde retten i medhold av jordskifteloven § 17a fjerde ledd

rettsfastsettende vedtak med slik slutning:

1. Eiendomsgrensene går slik det er framgår av grensebeskrivelsen i dok. 14.
2. Gnr. 24 bnr. 125 har vegrett på arealet som er skravert på påstandskartet, jf. dok. 13.

I medhold av jordskifteloven § 17a andre ledd gjorde jordskifteretten deretter slikt

regulerende vedtak:

På rettsmøtet 30.11.2015 foreslo partene at grensen mellom punkt 2 og 102, jf. påstandskartet (dok. 13), kunne reguleres. Dette av hensyn til vegretten som hviler på den delen av bnr. 28 som ligger mellom bnr. 118, 121 (Remme) og bnr. 140 (Stien). På rettsmøtet ble bredden nederst i vegtraséen målt til 2,7 meter og bredden øverst 3,4 meter. Ved disse målingene må det ha blitt en gjort feil. Som det framgår av kartet datert 04.12.2015 (dok. 14) er breddene henholdsvis ca. 2,2 og 3,3 meter.

Jordskifteloven § 88 femte ledd hjemler regulering av "ulagelege grenser". Rettens forslag til grenseregulering framgår av kartet datert 04.12.2015 (dok. 14). Forslaget går ut på at punkt 102 flyttes 0,5 meter sørover (til nytt punkt 13), og at punkt 2 flyttes 0,5 meter nordover (til nytt punkt 12). Området for vegrett flyttes tilsvarende.

Retten vurderer bnr. 118, 121 som én bruksenhet. Størrelsen på henholdsvis bnr. 28 og bnr. 118, 121 endres ikke som følge av grensereguleringen. Retten vurderer det videre slik at reguleringen ikke endrer verdien av eiendommene, og at ingen av partene lider tap, jf. jordskifteloven § 3 bokstav a. Eiendomsgrensen og området for vegrett blir derfor regulert i samsvar med forslaget i dok. 14.

Retten har på denne bakgrunnen kommet til slik

slutning:

1. Grensen mellom bnr. 28 og bnr. 118, 121 (del av grense 3) går slik det framgår av grensebeskrivelsen i vedtaket nedenfor her
2. Gnr. 24 bnr. 125 har vegrett på arealet som er skravert på jordskiftekart med kartarkivnr. 125368.

I medhold av jordskifteloven § 17a vedtok jordskifteretten slik endelig

grensebeskrivelse:

I den etterfølgende grenseskildringen er de oppgitte retningene i henhold til kart nord med 400 g (gon) inndeling av sirkelen. De oppgitte avstandene er horisontalmålt og koordinatene refererer seg til Euref89(WGS84) sone 32. Grensene og grensemerkene er tegnet på kart i målestokk 1:700, kartnr. 125368. Det er bare brukt godkjente grensemerker av aluminium påstemplet jordskifteretten sitt merke.

Ved måling av grensepunkt er det brukt GPS (Topcon) med krav til kvalitet i samsvar med jordskifterettens prosedyre for utføring av RTK måling i områdetype 3a, spredtbygd/dyrka mark med kartkvalitet FKB-C. Maksimal tillatt punktdeformasjon for områdetype 3a er på 0,1 meter. Målte grensemerker skal ha en målenøyaktighet som skal ligge på 1/3 eller mindre av overstående feilgrense.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 24 bnr. 120, 133

Eiendom til høyre: Gnr. 24 bnr. 118, 121

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
101	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713739,25	288222,36
		302,88	42,32		
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713741,16	288180,08

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 24 bnr. 28

Eiendom til høyre: Gnr. 24 bnr. 118, 121

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713741,16	288180,08
		0,89	30,70		
2	Kors i fjell			6713771,86	288180,50
		3,14	0,53		
12	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713772,38	288180,53
		105,48	36,00		
13	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713769,29	288216,39

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 24 bnr. 28

Eiendom til høyre: Gnr. 24 bnr. 140

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713771,98	288216,37
		305,65	37,47		

11 Off. godkj. grensemerke i fjell 6713775,30 288179,05

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 24 bnr. 28

Eiendom til høyre: Gnr. 24 bnr. 125

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713807,06	288168,51
		185,98	29,69		
103	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713778,09	288175,00
		306,56	61,51		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6713784,42	288113,81

Forkynning.

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

Avslutning av saken. Ankefrist.

Saken avsluttes i dette møtet. Fristen for anke er én måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke følger forkynningen.

Matrikkelføring.

Når saken er rettskraftig, vil det bli framsatt krav om matrikkelføring til den lokale matrikkelmyndigheten (Askøy kommune).

Tinglysing.

Denne saken skal tinglyses på gnr. 24 bnr. 28, 118, 120, 121, 125, 133 og 140 i Askøy kommune.

Retten hevet, saken sluttet.

Kristin Lande
(s)

Rett utskrift:



EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0094 (Lars Draugsvoll Mæland)
Vår referanse: 3174144/21352170
Bestilling: C3 2023-05-11 (3) 141

Dato
11.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
205539	50	10.11.1966	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4627 ASKØY	24	28	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Af

Hordaland
SEP. 1966
landbrukssekskap

Avskrift. *groboknr*
Godkjent til innhefting i grunnboka. 5539/66

Skylddelingsforretning

Laurdag, den 23 juli 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stien
g.-nr. 24 br.-nr. 28 av skyld mark 0.05 i Askøy
herred. Forretningen er forlangt av Martinus Stien

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Selger Martinus Stien og
Kjøper Lars Bardsen, ellers ingen
indiserte

Mennene valte til formann Peder O. Høglund

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.) Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Merket tar til i del n. v. hjørne
av parasetten hvor kross er satt i berg,
går derfra i ø. retning 43,5 m. hvor merke
stein er satt, går derfra i s. retning 44

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (ifv. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

hvor kross er satt i berg, går derfra i v. retn. 12,3 m. hvor kross er satt i berg, går derfra i n.n.v. retn 30 m. hvor kross er satt i berg, går derfra i n. retn. 27 m. tilbake til utgangspunktet
Areal: ca 1500 m²

Utenom denne parasell følger en nøsttomt med eigende grunn, som har disse merkeslinjer.

Merkel tar til i det s.v. hjørne av parasellen hvor kross er satt i berg, går derfra i n.o. retn 6,3 m hvor kross er satt i berg, går derfra i samme retn. ut i sjøen, følger derfra langs sjøkanten 6,2 m. hvor kross er satt i stor stein går derfra i s. retn. 7. m. hvor kross er satt i berg, går derfra i v. retn. 6 m. tilbake til utgangspunktet,
Areal: ca 40 m²

Kjøperen har bruksrett til vei fra veien Hanevik-Skjelvik, følger parasellens s.v. grenselinje. Likeså har kjøperen bruksrett til vei fra veien Hanevik-Skjelvik som delvis er opparbeidet, til sin nøsttomt
Kjøperen har gjerdepletten

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? _____

byggeløst

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæterretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

kan nyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte deler ble bestemt til mark 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0.04

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og

kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____

dekar. I alt _____ dekar.

De *n* fraskilte deler er gitt bruksnavn.²⁾ Søhagen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at for mann skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder O. Håugland Oskar Hanevik Finn Helland
vedtatt Martinus Stein

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Askøy jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Parsellen er ein byggetomt med tilhøyrande naustgrunn,
utmark i skrått lende, som ikkje har neko verd som jord-
bruksareal.

Frådelinga og sal av parsellen vert tilrådd.

Kleppestø den 26/8 1966.

Askøy Jordstyre

Audun Nielsen
formann.Nils Kleppe
sekretærGår til Hordaland landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

fylkeslandbruksstyret i Hordaland har
gjeve samtykkje til frådelinga og salet

Bergen, 24 1966den 24 1966
formann.

fylkeslandbruksstj.

Den fraskilte delen har fått g.nr. 24 b.nr. 120

7/3

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Tilstandsrapport

📍 Skjelvikvegen 80, 5307 ASK

📖 ASKØY kommune

gnr. 24, bnr. 120

Areal (BRA): Fritidsbolig 137 m², Naust 51 m², Redskapsbod 8 m²



Befaringsdato: 31.05.2023

Rapportdato: 02.06.2023

Oppdragsnr.: 19923-1200

Referansenummer: GS3780

Autorisert foretak: Kåre Andreassen

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Andreassen

Vår ref: Kåre Andreassen



NITO

Gyldig rapport
02.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester Kåre Andreassen har lang erfaring fra byggebransjen. Har drevet eget firma som byggmester/byggteknikker fra 1974 og har siden 1993 vært autorisert Takstmann med hovedfokus på markedsområdene Askøy, Bergen og Øygarden kommune.

Takstbransjen er i rask utvikling og Regjeringen har varslet endringer i avhendingsloven som skal sikre en tryggere bolighandel. Endringer i avhendingsloven vil stille større krav til leverandører av tilstandsrapporter. Vi ønsker endringene velkommen. En sterkere regulering vil favorisere større miljøer som tør å ta i bruk nye systemer og som ligger i forkant av utviklingen.

Byggesakkyndig takstmann Kåre Andreassen hjelper deg med verdivurdering, verdi- og lånetakst, tilstandsrapport og skade- og reklamasjonsrapporter.

Sertifikater:

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Energimerking
- Skade
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Kåre Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
takstmannandreassen@outlook.com
930 99 519



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Skjelvik - Hanevik

Fritidseiendom beliggende i et attraktivt område for fritidseiendommer på Askøy.

Solrik beliggenhet med flott sjøutsikt.

Kort gangavstand til naust med flytebrygge.

Gode muligheter for fiske og andre fritidsaktiviteter ved sjø.

Hytte m.m. er tilbygget og delvis renoveret og fremstår i dag i god stand.

Snurreddass fra 2008, bad/vaskerom fra 2008, kjøkken fra 2016.

Oppgradert el.anlegg og VVS i god stand med flere nye komponenter.

Innlagt vann fra privat brønn.

Gråvann fra bad og kjøkken til samleikum.

Tilhørende redskapsbod bygget i 2020 og en flott nausteendom bygget i 2016.

Fritidseiendommen gir et godt helhetsinntrykk.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltak i sperrekonstruksjon, tekket med Shingel i 1990.

Plast takrenner og nedløpsrør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ny kledning og isolasjon på sørvegg utført av Villa Service Ca 2003. Vegg utenfor stue i øst ble skiftet etter 2010.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår eller er skiftet i tidsrommet 1990 - 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022.

Balkongdør i tre fra 2001.

Altan 9,2 m² fra 1975 og markterrasse på 33 m² bygget ved egeninnsats i 2019.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, furu parkett fra 1990, betong, fliser og belegg.

Vegger: Trepanel, malte plater og pusset leca.

Innvendige tak: Malte plater, trepanel og himlingsplater. Gjennomgående pene overflater med normal overflateslitasje.

Hytten har renoverte overflater i hovedetasje hovedsaklig utført etter 2000. Loft har pene overflater men av eldre dato. Kjeller har overflater fra byggeår i god stand.

Bod for snurreddass og teknisk rom ble bygget i 2008.

Boligen har mursteispipe inndekket med beslag over tak. I stue er det montert en peisovn med ubrennbar plate på gulv.

Ellers er det varmekabler på bad og vegghengte panelovner til oppvarming.

Gulv er av betong. Yttervegger er av 200 mm Leca med pusset og malte overflater.

Boligen har lakkerte tretrappe og finerte dører fra byggeår innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i hovedetasje fra 2008.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte hvite fronter fra 2016. Vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber skiftet rundt 1990 og delvis renoveret i nyere tid (2008 - 2022).

Opplyst info:

- Fritidsboligen har innlagt vann fra egen brønn med opplyst kapasitet på 6 m³ (6000 liter).
- Det har aldri har vært mangel på vann grunnet godt tilsig.
- Brønn har ikke vært vasket på flere år.
- Vanninntak har grovt og fint filter + UV stråling. Instrument som teller ned til filterskifte.

Det er avløpsrør av plast for gråvann som ledes til samlelum i hage på nordøstside av bygning.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkkenventilator fra 2016, ellers naturlig ventilasjon fra byggeår eller senere fra ventiler i vinduer.

Fritidsboligen har en 4-kammer snurreddass med vindvifte.

Biologisk toalett med stor kapasitet. Vindvifte sørger for god avtrekk uten bruk av strøm.

Toalettstol i porselen og komplett luftesystem med taggjennomføring og mansjett.

Rom for snurreddass er på 6,7 m² og har støpt gulv med varmekabler, upusset leca yttervegger og panel i tak.

Varmtvannstanken er av type OSO produsert 02.02.2015.

Utskifting av sikringsskap, installasjon på nytt kjøkken. AS Petterson & Gjellesvik, 2016-2017 (opplyst).

Installasjon naust ble utført av Installatør Håkon Olsen AS, 2015.

El. skap med automatsikringer 8 stk, 3 x 40 Ampere hovedsikring. 230 Volt anlegg. Ny stigeledning i 2015 (opplyst).

Kontroll av anlegget ble utført av BKK 14.07.2020 (opplyst)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell (synlig fjell i tilbygget rom i sørøst for snurreddass i 2008.

Dreneringen er fra 1968.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/Leca. Det er antatt brukt såleblokk på under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Sør og østvendt hellende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2008. Det er laget en støpt slamavskiller i hage på sørsiden av hytte for gråvann.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Eiendommen er tilknyttet privat brønn.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	55	55	0
Loftsetasje	29	29	0
Kjeller	53	0	53
Sum	137	84	53

[Gå til side](#)

Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	17	0	17
1. Etasje	34	0	34
Sum	51	0	51

[Gå til side](#)

Redskapsbod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	8	0	8
Sum	8	0	8

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens eier har fremlagt tegninger over hovedetasje og loft som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke laget tegninger for kjeller.

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger. Oppgitt areal på notloft er oppgitt i byggemeling til 10 m², men ble målt på stedet til 17 m².

I vest er det bygget en terrasse utenfor notloft. Tiltaket er ikke byggemeldt.

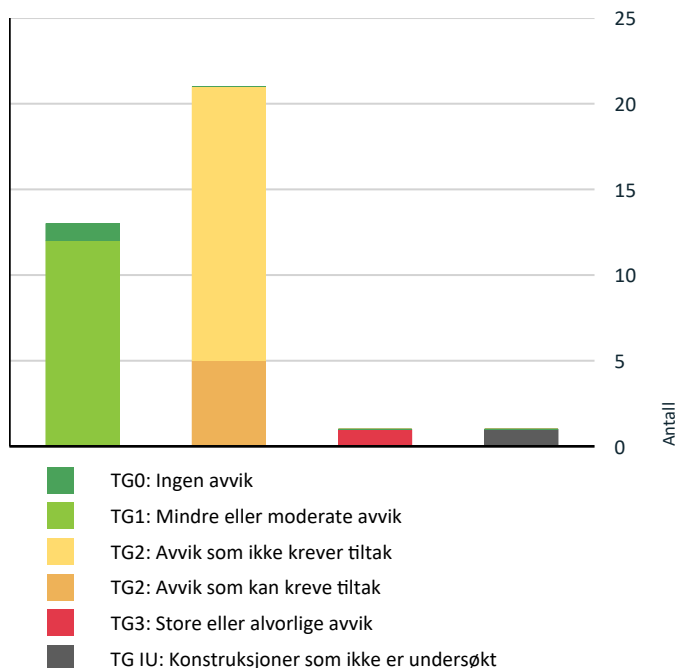
Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygning kan bygges uten å søke om tillatelse.

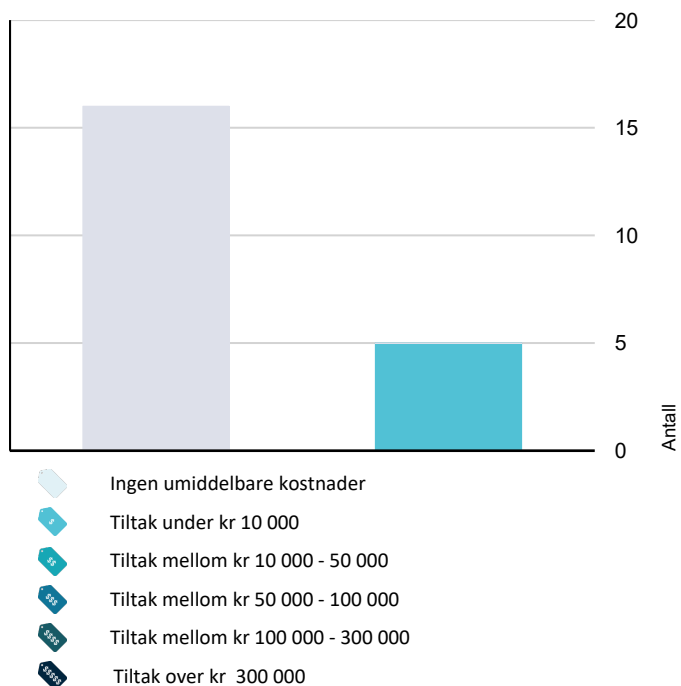
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ble gitt på mail og befaring av eier. Oppdraget går ut på å lage en tilstandsrapport over eiendommen uten å sette teknisk verdi eller markedsverdi.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer av eldre dato er slitt på innvendige og utvendige overflater/- kondensmerker på flere vinduer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder for balkongdør i øst som har tegn til overflateslitasje på karm og dørbblad i nedre del.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er montert et Velux vindu i skråtak mot sørøst. Karmen har svake tegn til kondensmerker grunnet manglende ventilasjon av vindu og rommet ellers.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun ventil fra Velux vindu.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Opplyst at vannkvalitet er testet tidligere og at det ble var spor av kolibakterier i brønnvannet.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Generelt liten lufting av nedre kledningsbord mot grunnmur.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 1 meter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt avvik i fall i hovedetasje: Fa sør mot nord fra 20 - 28 mm avvik med et merkbart søkk i gulv i senter av stue.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er avvik:

Det ble påpekt "noen fuktmerker periodevis nederst i vegg mot sør/vest".

Ellers var det svake tegn til saltutslag enkelte steder i sør og i vest.

I rom for snurredass er det viktig med god ventilasjon grunn fukt fra synlig fjell samt stedvis noe saltutslag på grunnmur.



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I tillegg til nevnte merknader er det lav overhøyde fra utsparing for trappeløp til trappetrinn og korte inntrinn.



Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Beskjedent omfang.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Rommet har generelt manglende fall mot sluk. Fra flis ved dør er det et svakt fall på ca 2 mm mot slukrist.

Sluk ligger under kabinett og kunna av den grunn ikke kontrolleres.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluket ligger under dusjkabinett.



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrør i kobber er fra rundt 1990 og passert halvpart av forventet brukstid.



! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon fra bad.



! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Oppløst at det er brukt smørmembran på utside grunnmur.



! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Oppløst i egenerklæring:

"Graving under det nord/østre hjørnet av grunnmur førte til en liten sprekk på grunnmuren mot øst. Dette skjedde omkring 1975. Konsekvens: Nivået på stuegulvet mot samme hjørnet ble noe lavere. Det har vært konstant etter skadetidspunktet".

Ingen synlige sprekker i grunnmur som er delvis munkepusset/- glattpusset og malt.



! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

På sørside av hytte ligger eiendommen i et rasutsatt område for steinsprang i henhold til Askøy kommunes kartsider.

I nordvest på naboeiendom ligger område i et tilsvarende område.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1968

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Fritidsboligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygget hovedetasje	Byggemeldt tilbygg på 15 m ² Bra.
1996	Tilbygget hivedetasje med nytt bad m.m.	Byggemeldt tilbygg på 8 m ² . Byggemeldt/godkjent 19.08.1996.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

TG 2

Plast takrenner og nedløpsrør. Takrenner og nedløpsrør er ikke testet for lekkasjer.



Mot øst.



Mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er fra byggeår i nord og vest, tilbygget del i sørøst ble montert i 1996, gavl mot sør ble skiftet i 2005. Ny kledning og isolasjon på sørvegg utført av Villa Service Ca 2003. Vegg utenfor stue i øst ble skiftet etter 2010.

Fra loftsrom er det montert en utfellbar rømningsstige på gavlvegg mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Generelt liten lufting av nedre kledningsbord mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det var ingen synlige tegn til at kledning/maling har tatt skade av manglende lufting. Slik yttervegger fremstår i dag vil kledning holde i mange år enda.

Tiltak med bedring av lufting kan utføres på et senere tidspunkt når kledning skal skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har saltak i sperrekonstruksjon.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Flere vinduer er fra byggeår men har fått montert nye glassruter i eksisterende karmen.

Vinduer ellers er skiftet i tidsrommet 1990 (spisestue) - 2003 skiftet vinduer på vegg mot sør, 2008 (skiftet store stuevinduer) - 2022 (flere soverom).

Vinduer på loft er fra 2011 og 2022.



Enkelte vinduer har noen kondensskader i nedre karm.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer av eldre dato er slitt på innvendige og utvendige overflater/- kondensmerker på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det er ikke behov for å skifte noen vinduer i dag, kun behov for stedvis overflatebehandling.

Det bør påregnes utskiftning av enkelte eldre vinduer innen en 5 års periode.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022 (smal 80 dør). Krav til bolighus er 1 meter.
Balkongdør i tre fra 2001 (smal 70 dør). Krav til bolighus 90 cm.



Slitt dørbblad til altandør. Svake tegn til råte.



Malt tett kjellerdør fra byggeår er i god stand.



Ny ytterdør fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dette gjelder for balkongdør i øst som har tegn til overflateslitasje på karm og dørbblad i nedre del.

Tiltak med overflatebehandling bør påregnes event. skifte dørbblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan 9,2 m² ble bygget av ca 1975 (oppgitt).

Markterrasse på 33 m² bygget ved egeninnsats i 2019.

I vest ved overbygget inngangsparti er det montert en manuell markise (ikke testet).

Under altan i øst er det bygget inn et rom for klestørk. Tett stålplater under altanbjelker sørger for tilnærmt tørt område her.



Altan i øst med adkomst fra gang i tilbygg.



Altan er undertekket med plater og har betongstein dekke/- god tørkeplass.



Altan og underliggende klestørke plass.

Tilstandsrapport



Flotte uteområder i sør og i vest. Skifer og treterrasser i sør og i vest ved hovedplan. Grillplass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 3

Støpte trapper i nordvest ved inngangsparti antatt fra byggeår.

Støpte plate i nordvest ved inngangsparti fra 2021.



Stolte trapper er i bra stand. Mangler håndreke på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: Laminat, furu parkett fra 1990, betong, fliser og belegg.

Vegger: Trepanel, malte plater og pusset leca.

Innvendige tak: Malte plater, trepanel og himlingsplater. Takhøyde i hovedetasje + 2.30 meter utenom bad som har lavere takhøyde.

Garderobeskap:

Skyvedørgarderobe på soverom.

Tilpasset garderobeskap et soverom under skråtak på loft.

Garderobeskap i gang på loft.

Gjennomgående pene overflater med normal overflatesitasje.

Hytten har renoverte overflater i hovedetasje hovedsaklig utført etter 2000.

Loft har pene overflater men av eldre dato.

Kjeller har overflater fra byggeår i god stand.

Bod for snurredass og teknisk rom ble bygget i 2008.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt avvik i fall i hovedetasje:

Fa sør mot nord fra 20 - 28 mm avvik med et merkbart søkk i gulv i senter av stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Området der taktobjektet ligger er i Radonkartklassifisert fra 0 - 4: 1 - Moderat forekomst av radon.

Området like nord for eiendommen har klasse 3 - Høy forekomst av Radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har mursteinpipe. Pipe er inndekket med beslag over tak. Pipestokk er liten med liten diameter på indre sotrør. Pipe er kontrollert flere ganger av Askøy brannvesen uten anmerkninger (opplyst).

I stue er det montert en peisovn med ubrennbar plate på gulv. Ellers er det varmekabler på bad og vegghengte panelovner til oppvarming.

Stakeluke til pipe på loft, feieluke i kjeller.



Peisovn i stue. Pusset og malt pipe og brannmur.



Teglsteinspipe fra byggeår. Liten innvendig diameter.

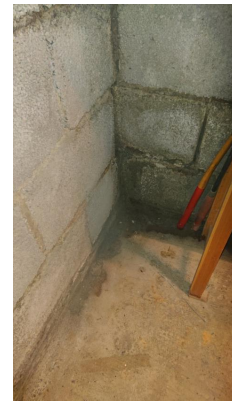
Rom Under Terreng

TG 2

I kjeller er det rom som ligger under eller delvis under utenfor liggende terreng.

Gulv er av betong. Yttervegger er av 200 mm Leca uten puss. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (synlige Leca vegger).

I rom for snurreddass er det stedvis synlig fjell under grunnmur og ved gulv med synlig fukt.



Svake tegn til fukt i sørvest ved overgang vegg/gulv. Svake tegn til saltutslag i dette området. Saltutslag på lecavegger tyder på fuktgjennomslag i grunnmur. I dette tilfellet er det svake tegn.



Synlig fukt på fjell i rom for snurreddass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

Det ble påpekt "noen fuktmerker periodevis nederst i vegg mot sør/vest".

Ellers var det svake tegn til saltutslag enkelte steder i sør og i vest. I rom for snurreddass er det viktig med god ventilasjon grunn fukt fra synlig fjell samt stedvis noe saltutslag på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

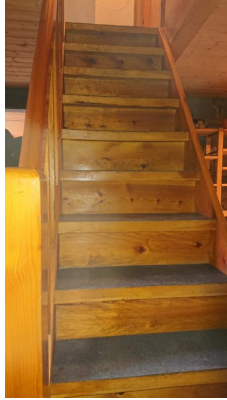
Leca vegger er synlige i dag og så lenge vegger ikke blir lektet ut, isolert og plattet er dette ikke et problem. Kjeller virker tørr og fin uten "kjellerlukt".

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.



Bratte trapper med mangler mellom alle etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I tillegg til nevnte merknader er det lav overhøyde fra utsparring for trappeløp til trappetrinn og korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Trapp er typisk for fritidseiendommer med tilsvarende byggeår. Egner seg lite til trapp i bolighus.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår. Enkelte dører er malt..

Andre innvendige forhold

TG 2

Opplyst i egenerklæring "Det har i vinter vært registrert, for første gang, spor etter mus evt. flaggermus i en kjøkkenskuff under vasken på kjøkkenet".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beskjedent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen individer er sett eller hørt. Tiltak er vanskelig å si noe mer om.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Bad er bygget ved egeninnsats av eier.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Innvendig takhøyde på bad er 2,17 meter.



Bad har furupanel på vegger og tak. Et Velux vindu med svake tegn til kondensmerker i karm.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er montert et Velux vindu i skråtak mot sørøst. Karmen har svake tegn til kondensmerker grunnet manglende ventilasjon av vindu og rommet ellers.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ventil i vindu bør alltid være åpen. Karmen bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt med sokkelkant. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Rommet har generelt manglende fall mot sluk. Fra flis ved dør er det et svakt fall på ca 2 mm mot slukrist.

Sluk ligger under kabinett og kunna av den grunn ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Rommet har installert et dusjkabinett slik at denne mangel ikke er et problem i dag.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket ligger under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket ble av den grunn ikke kontrollert tilstrekkelig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, porselens toalett for snurreddass, dusjkabinett og delvis klargjort opplegg for event. vaskemaskin.



Veggservant med under og overskap på vegg.



Dusjkabinett og gultolett for snurreddass i porselen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun ventil fra Velux vindu.

Det bør minst være en veggventil for naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke ansett som nødvendig all den tid rommer har hatt dusjkabinett fra det var nytt i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte hvite fronter fra 2016.
Vannstoppsystem.
Laminat benkeplate, stål vaskekum. Alu.plater på vegger mellom over og underskap.
LED lys under overskap.
Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp/keramisk.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap(- frittstående).
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer på kjøkkeninnredning. Funksjon: Ok.
Kjøkkeninnredning fremstår med liten bruksslitasje.



Et pent IKEA kjøkken fra 2016.



Hovedsaklig integrerte hvitevarer.



Vannstopp i vaskeskap på vannledning er montert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.



Kjøkkenventilator ble testet. Ok.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Delvis isolerte rør i kjellerrom.
Kobber vannrør skiftet rundt 1990 og delvis bli renovert i nyere tid (2008 - 2022).
Det er montert en vannutkaster på grunnmur utv. mot nord.

Opplyst info:

- Fritidsboligen har innlagt vann fra egen brønn med opplyst kapasitet på 6 m³ (6000 liter).
- Det har aldri har vært mangel på vann grunnet godt tilsig.
- Brønnen har ikke vært vasket på flere år.
- Vanninntak har grovt og fint filter + UV stråling. Instrument som teller ned til filterskifte.

Tilstandsrapport



Vannledninger i kobber med plastkappe.



Stoppekraner er lette tilgjengelige.



Stålsluk fra byggeår i gulv på teknisk rom.



Brønn ligg på vestsida av bygningsmasse på annet Bnr.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrør i kobber er fra rundt 1990 og passert halvpart av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales at privat brønn blir rengjort

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast for gråvann som ledes til samlekum i hage på nordøstside av bygning.



Samlekum for gråvann i nordøst.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkkenventilator fra 2016, ellers naturlig ventilasjon fra byggeår eller senere fra ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjon fra bad bør utbedres. Medtatt under "Våtrom for bad".

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Fritidsboligen har en 4-kammer snurreddass med varmekabler i bunnen.
Biologisk toalett med stor kapasitet. Elektrisk vifte sørger for god avtrekk (ny el- vifte 2023)
Toalettstol i porselen og komplett luftesystem med takgjennomføring og mansjett.
Rom for snurreddass er på 6,7 m² og har støpt gulv, upusset leca yttervegger og panel i tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er av type OSO produsert 02.02.2015.



OSO v/v bereder fra 2015. Ny vannpumpe med 50 liter trykktank.

Årstall: 2015

Elektrisk anlegg

TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utskifting av sikringsskap, installasjon på nytt kjøkken. AS Petterson & Gjellesvik, 2016-2017 (opplyst).
Installasjon naust ble utført av Installatør Håkon Olsen AS, 2015.

El. skap med automatsikringer 8 stk, 3 x 40 Ampere hovedsikring. 230 Volt anlegg.
Ny stigeledning i 2015 (opplyst).

Kontroll av anlegget ble utført av BKK 14.07.2020 (opplyst)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell (synlig fjell i tilbygget rom i sørøst for snurreddass i 2008.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1968.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Opplyst at det er brukt smørmembran på utside grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/Leca. Det er antatt brukt såleblokk på under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplyst i egenerklæring:

"Graving under det nord/østre hjørnet av grunnmur førte til en liten sprekk på grunnmuren mot øst. Dette skjedde omkring 1975. Konsekvens: Nivået på stuegulvet mot samme hjørnet ble noe lavere. Det har vært konstant etter skadetidspunktet".

Ingen synlige sprekker i grunnmur som er delvis munkepusset/-glattpusset og malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen.

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.



Forstøtningsmur i naturstein og betong. Ingen anmerkninger/-normale forhold.

Terrengforhold

TG 2

Sør og østvendt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- På sørside av hytte ligger eiendommen i et rasutsatt område for steinsprang i henhold til Askøy kommunes kartsider. I nordvest på naboeiendom ligger område i et tilsvarende område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2008. Det er laget en støpt slamavskiller i hage på sørsiden av hytte for gråvann.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Opplyst at vannkvalitet er testet tidligere og at det ble var spor av kolibakterier i brønnvannet.

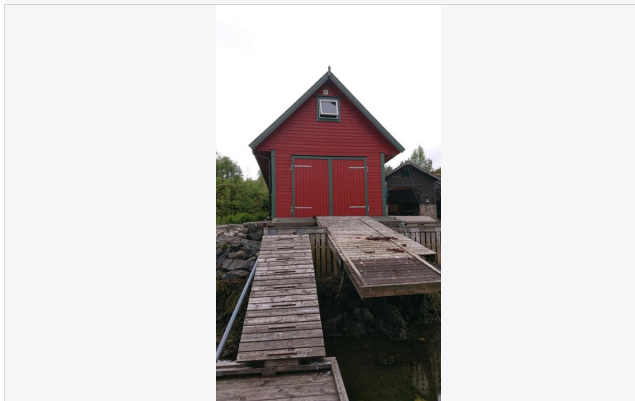
Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Det anbefales å koke drikkevann eller ha medbrakt drikkevann ved opphold i hytte.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Naust er fra 2016 og fremstår som tilnærmet nytt.

Beskrivelse

Naust bygget i 2016 fremstår som tilnærmet nytt. Bygget av Ravnanger Hus AS på Askjøy.

Naustrom i 1.etasje på 34 m² i tillegg til et notloft på 17 m² målbart areal (38 m² gulvareal)..

Støpt plate, murt og pusset bakvegg, lett bindingsverk i 2"x4" platet med asfaltplater, lekter og malt trekledning utvendig.

Saltak tekket stålplatetak. Prefabrikerte lofttakstoler.

Vindu med isolerglass i gavl mot øst og dør fra 15 m² terrasse i øst.

Bi-inngangsdør i øst til naustrom i tillegg til plassbygget sidehengslet labank naustdører i øst.

Innlagt strøm i naust. El.skap med 2 automatkurser, 3 x 56 Ampeer hovedkurs + overspenningsanlegg.

Naustet har trekai og flytebrygge med landgang.

Opplyst om at det foreligger en "Avtale om plassering av naboens småbåt nær eiendommens sjølinje, dog uten at det begrenser tilkomst til naustet".

Redskapsbod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Normal god bygningsmessig standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Redskapsboden fremstår som tilnærmet nybygg men med noen mangler.

Beskrivelse

Redskapsbod/- frittliggende på 7,8 m² Bra. Bygget i 2020 av dagens eier.
Boden er opplagret på faste masser/støpt ringmur. Bjelkelag med kult under.
Sponplategulv innvendig, lette bindingsverk med asfaltplater, utlekting og malt trekledning.
Saltak med plassbygde taksperer tekket med sutaksplater og stålplatetak.
Malt plassbygget labankdør og et vindu med isolerglass.
Pen bod som fremstår som tilnærmet ny.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	55	55	0	Entré/trapp, Kjøkken , Soverom , Spisestue , Gang , Bad/vaskerom , Stue	
Loftsetasje	29	29	0	Trapperom/gang , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	53	0	53		Verksted, Kjellerrom/trapp, Teknisk rom , Bod for snurredass
Sum	137	84	53		

Kommentar

Inneholder

1.etasje P-Rom: Entre/trapp 7,8 m², kjøkken 7,9 m², soverom 6,7 m², spisestue 6,8 m², gang 2,1 m², bad 3,6 m², stue 19,4 m².

Loftsetasje P-Rom: Trapperom/gang 4,9 m², soverom 11,7 m², soverom 10,6 m².

Kjeller S-Rom: Verkstedsrom 23,4 m², Kjellerrom m/trapp 17,1 m, teknisk rom 5,6 m² bod for snurredass 6,7 m².

I tillegg er det laget et rom for klestørk. Delvis åpnet rom med spalteåpninger i yttervegger. Overbygget areal 7,8 m². Rommet er ikke medtatt i arealberegninger av kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens eier har fremlagt tegninger over hovedetasje og loft som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke laget tegninger for kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	17	0	17		Notloft
1. Etasje	34	0	34		Naustrom

Sum	51	0	51
------------	----	---	----

Kommentar

Inneholder

Loft S- Rom: Notloft 17 m².

1.etasje S-Rom: Naustrom 34 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger. Oppgitt areal på notloft er oppgitt i byggemelding til 10 m², men ble målt på stedet til 17 m². I vest er det bygget en terrasse utenfor notloft. Tiltaket er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	8	0	8		Redskapsbod
Sum	8	0	8		

Kommentar

Redskapsbod ble målt til 7,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygning kan bygges uten å søke om tillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2023	Kåre Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	24	120		0	1500 m ²	Skyldskifte datert 23.07.1966	Eiet

Adresse

Skjelvikvegen 80

Hjemmelshaver

Jacobsen Eric Malvin, Jacobsen Laila Gunvor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjelvik / Hanevik, Askøy. Kort avstand til butikk, busstopp.
15 min med bil til Kleppestø med kommuneadministrasjon og hurtigbåtterminal, med avganger til Bergen sentrum.
Kleppestø senter har alle nødvendige fasiliteter.
10 min til Ravnanger med senter, bensinstasjon, post, verksted, videregående skole, idrettshall og baner + div.
Solrik beliggenhet. Delvis skjermet for vind. Flott utsikt over nærområdet med sjø.
Gode muligheter for turer i skog og mark, samt fine muligheter for bade og friluftsliv ved sjø.
Eiendommen ligger i et område blandet med bolig og fritidseiendommer.

Adkomstvei

Privat stikkvei tilknyttet kommunal veg. Asfaltert privat veg i 2022.
På sørside av bygningsmasse går det en privat vei til sjø. Det er gitt tillatelse til kjøring med bil i denne vei.
Gangvei fra p.plass på nordside av bygning til hovedinngang i 1.etasje, videre til støpt plate og støpte trapper til inngangsdør.
Innvendig adkomst til alle plan fra kjeller med tretrapper mellom etasjer.

Tilknytning vann

Innlagt vann fra privat brønn. Brønn ligger på annet Bnr.
Ved salg av tomt vil tillatelse til brønn bli gitt, event. annen løsning.
Brønn er på 60 m³ (6000 liter) og har aldri gått tom ved bruk (Oppgitt på befaring).
Ny vannpumpe i kjeller med trykktank på 50 liter.

Tilknytning avløp

Snurredass med en 4 - kammer glassfiber tank plassert i eget rom i kjeller. Utlufting over tak.
Gråvann fra kjøkken og bad sendes til støpt kum i hage mot sørøst.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023. Ikraftredelsesdato 13.12.2012.
Arealformål: Spredt boligbebyggelse. Arealbrukstatus: Framtidig. Områdenavn: LNFRb_31.

Om tomten

Østvendt skjermet beliggenhet i et lite skogholt.
Kupert tomt, opparbeidet ved bebyggelse samt ved asfaltert oppkjørsel.
Det er p.plass for flere biler på egen tomt.
Tomten består av beplantet hage i øst, sør og i vest. Dels naturtomt i nord.
Flott beplantet med prydbusker og trær.
Opparbeidet med nødvendige hagemurer og forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

Skjelvikvegen 80, 5307 ASK Selveier fritidsbolig (hytte) 4627-24/120/0/0. Grunnkrets: Åsebø-Hanevik Kommune: Askøy.
Markedssalg Tinglyst 13.07.1994. Fritt salg.

Egenskaper
Meter over havet 24 m
Avstand til vei 11 m

Info og nabolagsprofil Nøkkelinfo Selveier tomt 146 m². BRA 149 m². Etasjer 3

Egenskaper
Meter over havet 24 m
Avstand til vei 11 m

Nabolagsprofil
Offentlig transport 800 m
Dagligvare 3.2 km
Barnehager 5.0 km x 5
Barnefamilier i grunnkrets 42 %

Eiendom Bruksnavn SÆHAGEN Etablert dato 10.11.1966. Antall teiger 2 Antall bygninger 2 Antall adresser. Sist omsatt 29.05.2001.
BYGNING: Fritidsbygg (hyttersommerh. ol). BRA 134 m²

Endringer Tilbygg Godkjent dato 13.09.1996. Igangsatt dato 10.12.1996. Bruksareal totalt 15 m²
Bruksenheter 2 H0101 134 m²

BYGNING: Naust båthus sjøbu STATUS Ferdigattest. BRA 44 m². Igangsatt dato 10.03.2021. Tatt i bruk dato 31.12.2017

Hjemmelshavere x 2:
Eric Malvin Jacobsen Morvikbotn 260 5122 Morvik. Hjemmelshaver 1/2
Laila Gunvor Jacobsen Morvikbotn 260 5122 Morvik. Hjemmelshaver 1/2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	18390973			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2023		Gjennomgått	0	Ja
Tegninger 1.etasje	31.05.2023		Gjennomgått	0	Ja
Utvidelse av hovedetasje godkjent	19.08.1996		Gjennomgått	0	Nei
Fremlagt situasjonskart som viser tomten grenser			Gjennomgått	0	Ja
Tegninger godkjent	06.01.2004		Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

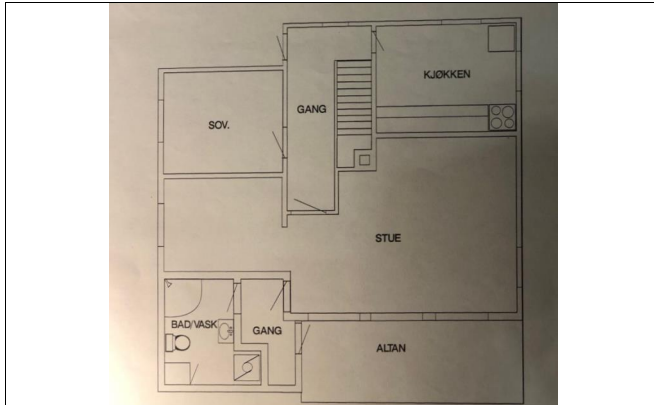
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GS3780>

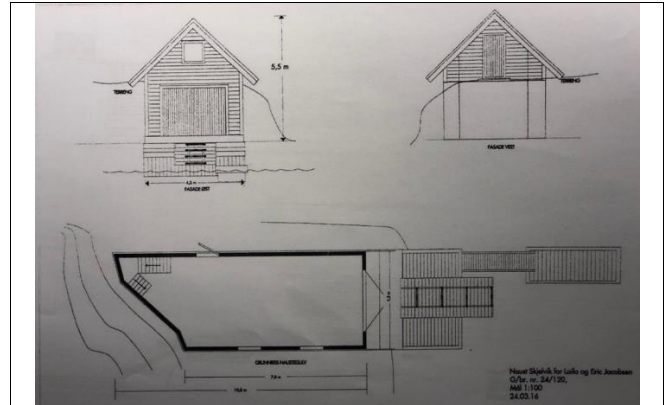
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

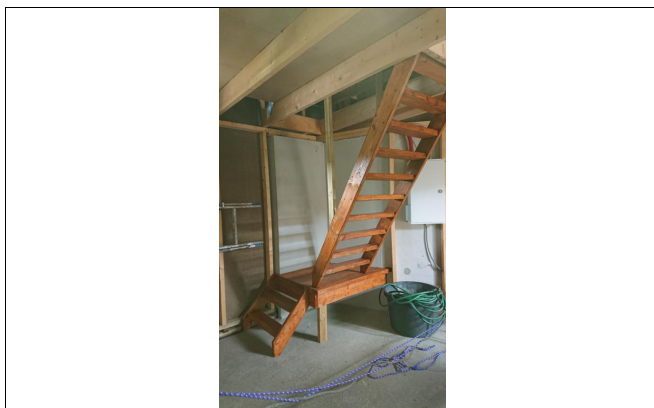
Andre bilder



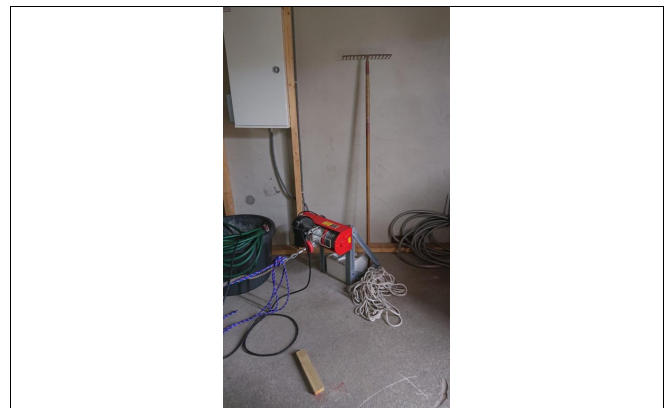
Tegning av hovedetasje inkl. tilbygget del med bad etc.



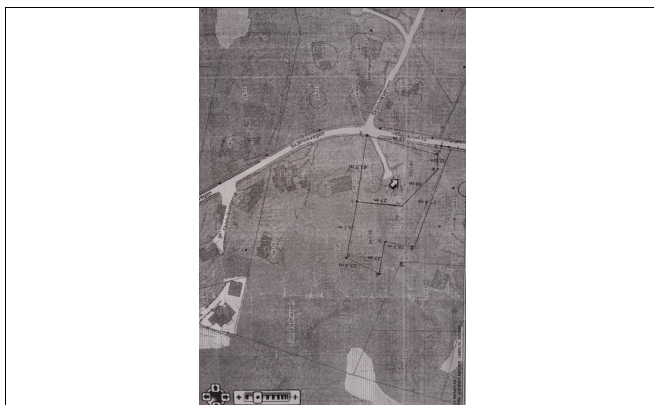
Tegninger av naust inkl. plan og fasader samt kai og bryggeanlegg.



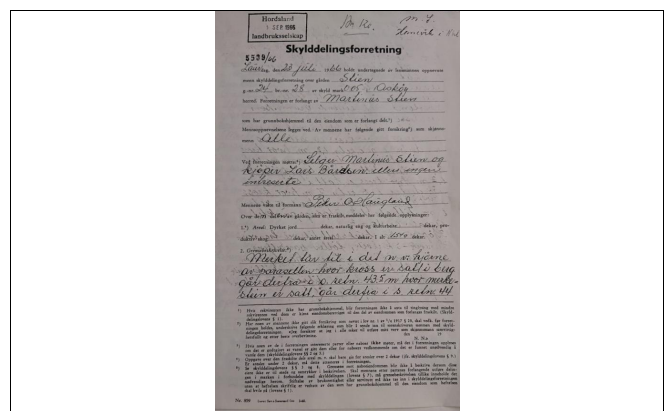
Naust fra 2016 med fast plassbygget trapp til notloft.



El.skap i naust i tillegg til vinsj/spel for opptrekk av landstedsbåt.



Fremlagt situasjonskart som viser tomtegrenser.



Skylddelingsforretning fra 1965 (flere sider)

Ξ

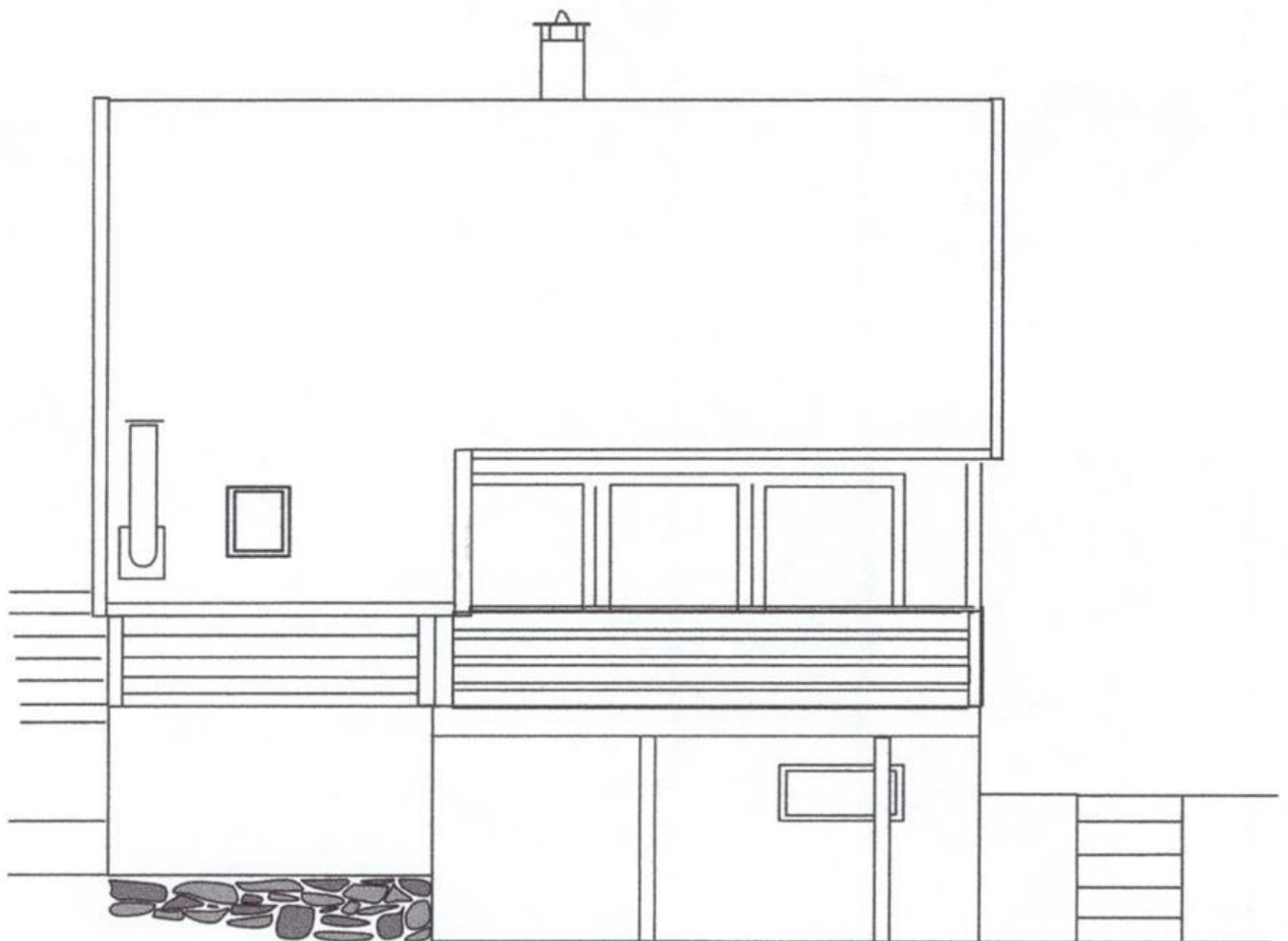
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Godkj
Seksjo

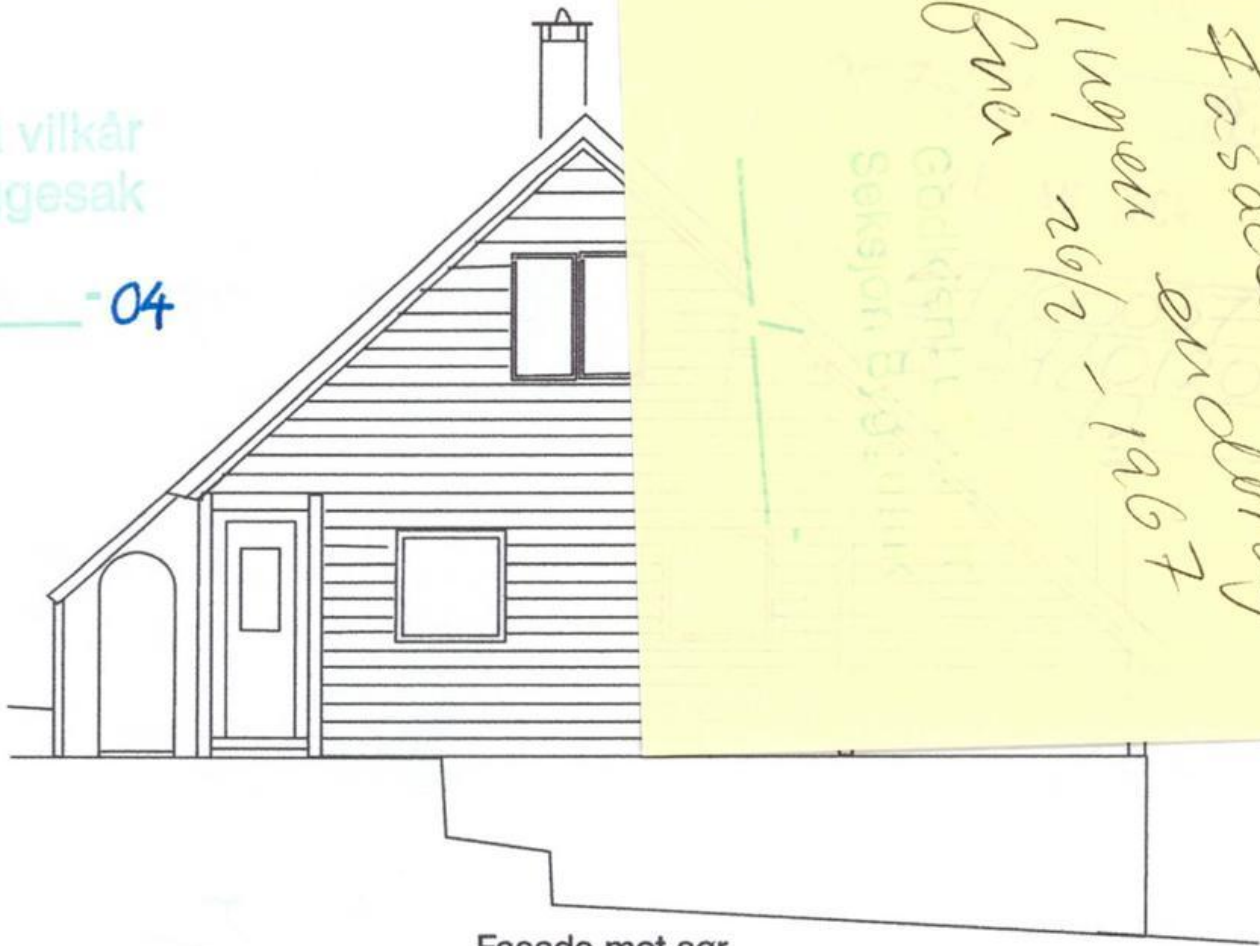
03



Fasade mot øst

ent på vilkår
n Byggesak

103 - 04



Fasade vest
109000 20/2 - 1967
Gnr

Fasade mot sør



Hytte Gnr. 24, Bnr.120 - 133, Stien
Eric og Laila Jacobsen
Mål 1:100

Utbygging hytten Askøy
Mål: 1:100
E. J. 31. 10. 96

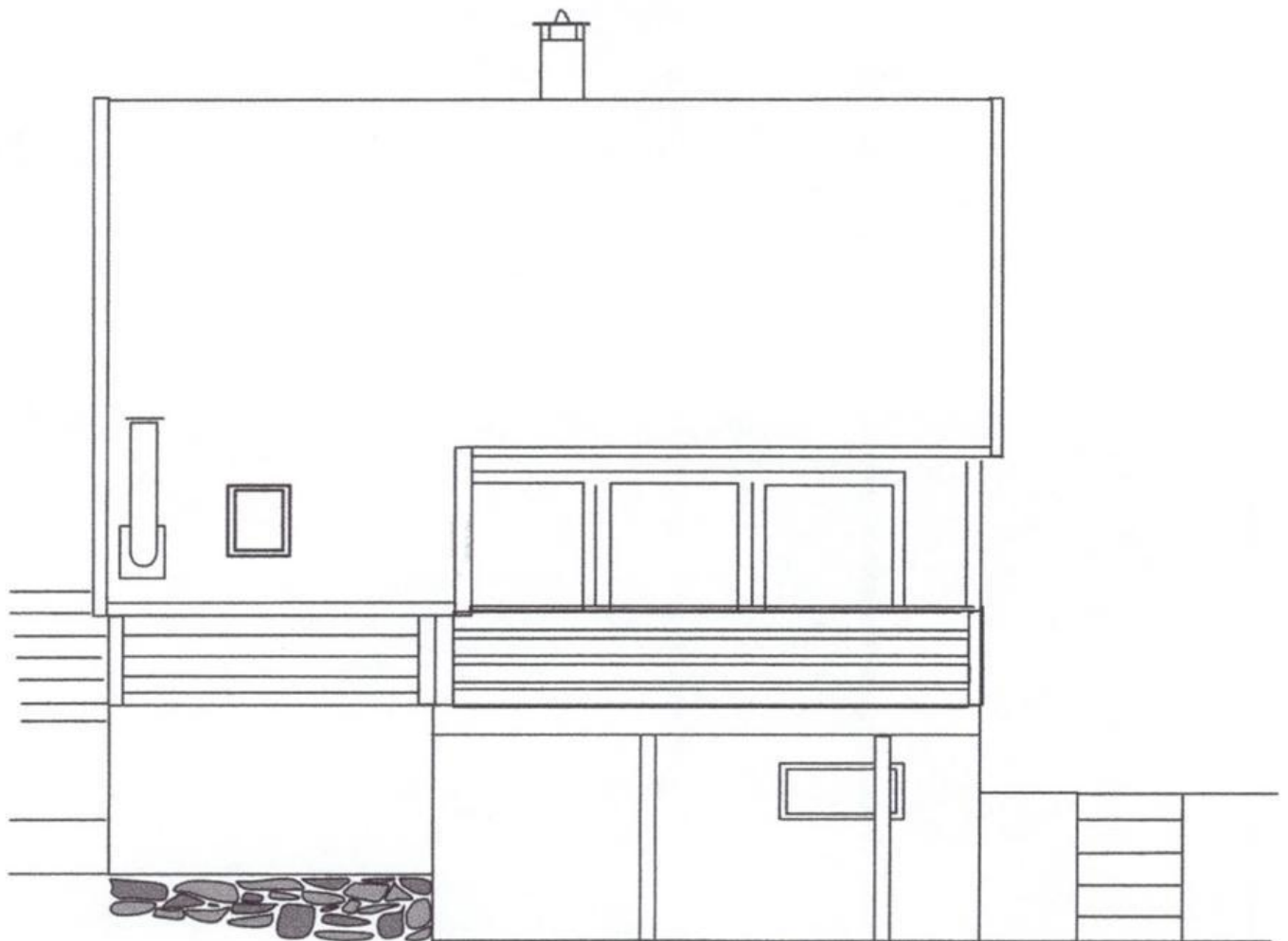
Fasade mot nord

Dok. nr. 9



Godkj
Seksjo

03



Fasade mot øst

ent på vilkår
n Byggesak

103 - 04

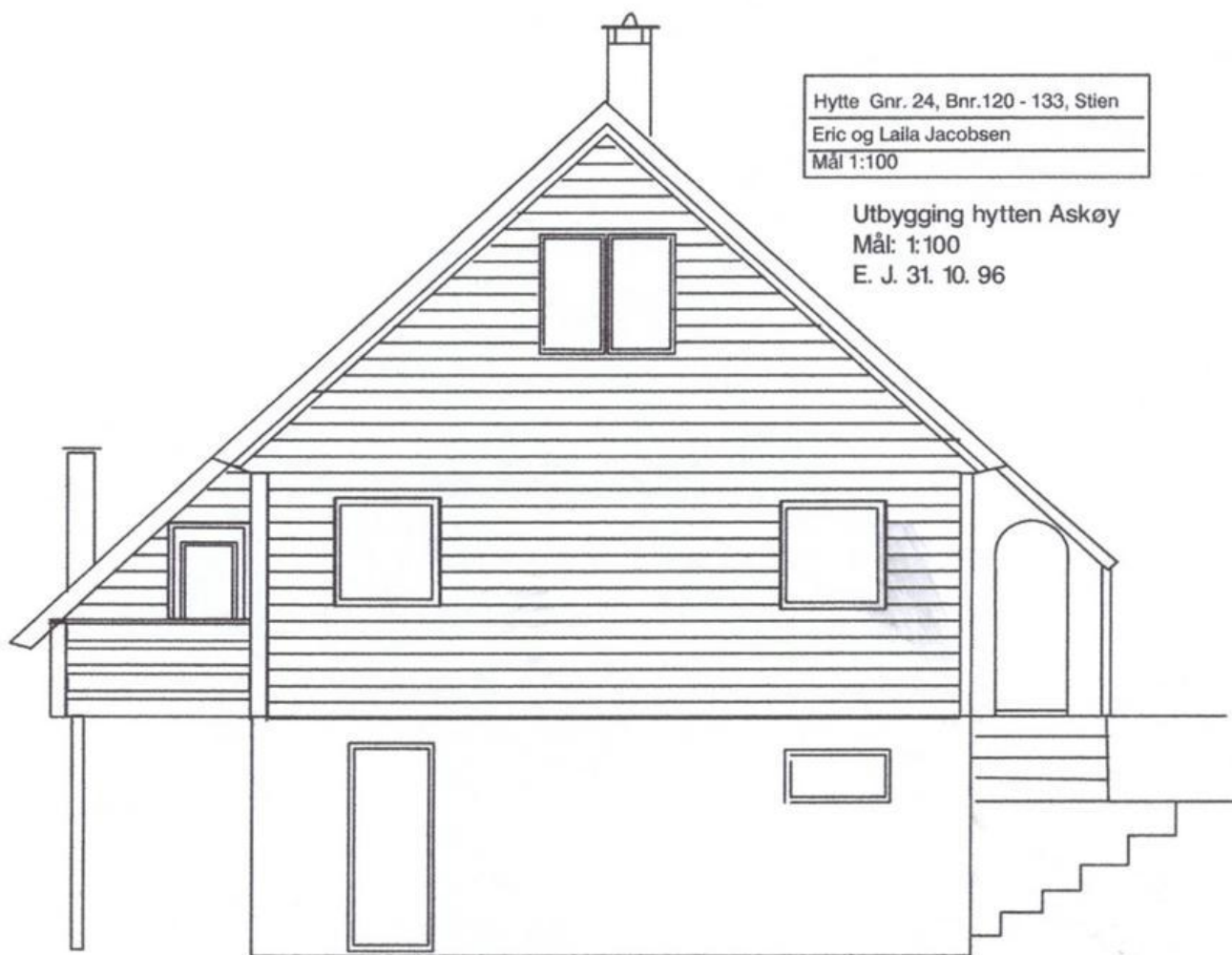
ASKØY KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Lepor. 2074/04	Avd.: Anis
26 JAN. 2004	
År/Saksnr. 04/00037	
Arkiv. P B-24/0120	
Arkiv. L42	



Fasade mot sør

Hytte Gnr. 24, Bnr.120 - 133, Stien
Eric og Laila Jacobsen
Mål 1:100

Utbygging hytten Askøy
Mål: 1:100
E. J. 31. 10. 96



Fasade mot nord

Dok. nr. 9

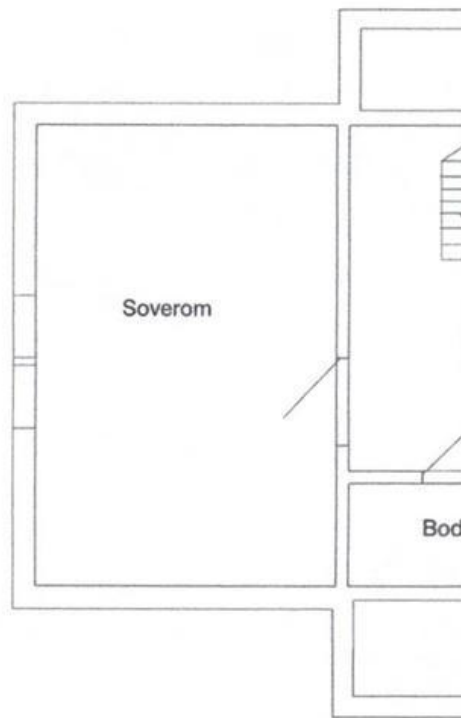
Fasade vest
ingen endring
fra 26/2 - 1967

Godkjent på vegne
Seksjon 0, 1967

Ξ


Premium rådgivning

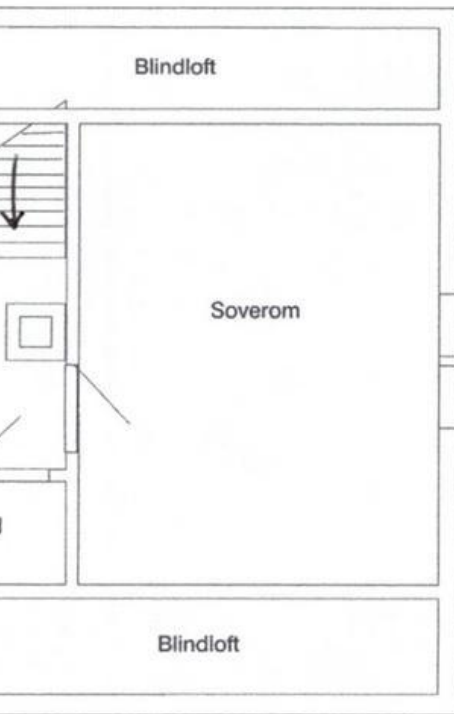
EIE eiendomsmegling



04 / 03 / 00

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak

 ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpnr.	2074/04	Avd. / Saksh.
26 JAN. 2004		
År/Saknr.	04/00037	
Ark.kode P	B-24/0120	
Ark.kode S	L 42	



Plan loft, mål 1:100

Hytte Gnr. 24, Bnr. 120 - 133, Stien
Eric og Laila Jacobsen
Mål 1:100

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95230094		
Adresse	Skjelvikvegen 80				
Postnr.	5307	Sted	Ask		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	29 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	18390973		
Selger 1 Fornavn	Eric Malvin	Etternavn	Jacobsen		
Selger 2 Fornavn	Laila Gunvor	Etternavn	Jacobsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørlegger Ronny (Kåre) Samuelsen, Rørlegger Finsås

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Inntallasjon av bad og toalett (snurredass) 1995 R. Samuelsen / Inst. vannrenseanlegg, UV og partikkelfilter. Finsås 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

Kvitteringer foreligger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

Bygging av baderom utført i 1995 ble omsøkt.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørlegger F. Finsås

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørlegger Finsås installerte og har kontrollert renseanlegget. Egeninnsats: jevnlig kontroll av avløp.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Kommentar

Noen fuktmerker periodevis nederst i vegg mot sør/vest.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar Graving under det nord/østre hjørnet av grunnmur førte til en liten sprekk på grunnmuren mot øst. Dette skjedde omkring 1975. Konsekvens: Nivået på stuegulvet mot samme hjørnet ble noe lavere. Det har vært konstant etter skadetidspunktet.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn

Roald Kjelstad tømmer (Viksdalen) Villa Service, Breiviken. Askøy Bygg og Villaservice.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utvendig altan, Roald Kjelstad Ca. 1975. Ny kledning, nye vinduer og isolasjon på sørvegg, Villa Service Ca 2003. Markterrasse egeninnsats 2019.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn

AS Petterson & Gjellesvik. Installatør Håkon Olsen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utskifting sikrings skap, installasjon på nytt kjøkken. AS Petterson & Gjellesvik, 2016-2017. Installasjon naust H.Olsen AS, 2015.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Innsendt av installatør.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar BKK 14.07.2020

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar Drenering utført av opprinnelig eier.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

Naust: Avtale om plassering av naboens småbåt nær eiendommens sjølinje, dog uten at det begrenser tilkomst til naustet.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

Det har i vinter vært registrert, for første gang, spor etter mus evt. flaggermus i en kjøkkenskuff under vasken på kjøkkenet. Meget beskjedent omfang. Ingen individer er sett eller hørt.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/05/2023 12:50:55 (EES-versjon: 2)

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3230805/cnebsprvwa>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE er en eiendomsmegler i Fyllingsdalen med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Vest veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylisten sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglere i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no